



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Trädgårdsmästaren i  
Husie

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Trädgårdsmästaren i Husie med säte i Malmö org.nr. 769620-7187 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-11-22..

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lejonhjärta 4	2011-01-01	2011

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
49	p-platser	0
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3432
<b>Totalt 93 objekt</b>		<b>3432</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 14 st 2 rok, 17 st 3 rok, 7 st 4 rok, 5 st 5 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Lejonhjärta GA:4	G:A	717912-3059	1 / 2	Miljöhus
Malmö Lejonhjärta GA:3	G:A	717912-3059	44 / 96	Kommunikationsytor, Parkering, Belysningsarmatur med ledningar
Malmö Lejonhjärta S:3	Samfällighet		1	Utrymme för gemensamhetsanläggning

#### Totalt 3 objekt

Brf Trädgårdsmästaren andelstal i Samfälligheten Lejonhjärta är 20,88 %



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Robert Schultz	Ordförande	2015-04-27
Anita Lindgren	Ledamot	2017-12-01
Bengt Patrik Büssow	Ledamot	2023-05-29
Malin Löfström Nord	Ledamot	2015-04-27
Peter Nilsson	Suppleant	2022-06-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamot Anita Lindgren och suppleant Peter Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Robert Schultz och Malin Löfström Nord.

Revisorer har varit: Daniel Hedén vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Stefan Nord (sammankallande), Stefan Nord samt Per Herderup Hansson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04. På stämman deltog 18 medlemmar varav 14 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-11.

## Avtal

Föreningen har fått upprättat en ny Energideklaration (gäller 10 år)  
Tecknat nytt avtal avseende Trädgårdsskötsel med GREEN Landscaping  
Tecknat avtal avseende kärltvätt och städning av Miljörum och Soprum  
Tecknat avtal om service avseende Värmepump och Ventilationsanläggning med Gunnar Karlsen Sverige AB  
Förnyat avtalet med Telia Bolina 3.0 till 3.1 vilket förbättrade hastigheten på vårt bredband till 1000/1000  
Tecknat avtal "genom medlemskap i HSB" avseende fastighets-EI med Vattenfall

## Underhåll

Bytt ut samtliga växter i rabattorna och kompletterat med insprängningsskydd på fastighetens framsida mot Vimmerbyvägen  
Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov i enlighet med gällande stadgar  
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-09-11

## Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 4 % fr.o.m. 2023-01-01.

Placerat om ett av föreningens lån med förfalldag 2023-10-25 till en ränta av 4,30 % på tre år. Detta resulterade i att styrelsen beslutade om en avgiftshöjning på 7% fr.o.m. 2024-01-01. Då föreningen har en god likviditet beslutade styrelsen att amortera 2 miljoner på lånet som konverterades i oktober, vilket resulterade i en minskad räntekostnad på 80 000 kr/år.

Trots amorteringen är föreningens likviditet fortfarande god.

Styrelsen arbetar fortlöpande med att se över föreningens kostnader.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Underhållsmålning av samtlig panel på fasader, målning av samtliga förrådsbyggnader i radhusen.

Spolning av fastighetens avloppsstammar

Byte av samtlig belysning till Led-belysning samt rörelse-sensor

Ombyggnad av utemiljö i etapper

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Träpanel strykning 2 ggr

Taksprång strykning <0,35 m, 2 ggr strykning

#### Styrelsens slutord:

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att hitta lösningar på de problem som uppstår under ett verksamhetsår.

Vi i styrelsen upplever vår förening som mycket trivsamt och att vi som bor i föreningen uppskattar vår utemiljö.

Genom att fortlöpande påtala och berätta om saker som leder till ökade kostnader och en viss otrivsamhet

(våra miljö och soprum) hoppas vi att detta till slut leder till att alla vi som bor i vår fina förening lär sig källsortera.

Arbetet med att underhålla och förbättra olika saker i vår förening fortsätter med stort intresse från styrelsens sida.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	284	273	205	299	306
Skuldsättning, kr/kvm	7 553	8 164	8 192	9 218	9 244
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 553	8 164	8 192	9 218	9 244
Räntekänslighet, %	11	12	13	14	14
Energikostnad, kr/kvm	152	128	122	105	110
Årsavgifter, kr/kvm	723	697	651	651	651
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	90	89	89
Totala intäkter, kr/kvm	770	731	720	730	729
Nettoomsättning, tkr	2 604	2 508	2 470	2 504	2 501
Resultat efter finansiella poster, tkr	173	-8	-432	135	382
Soliditet, %	76	75	75	72	72

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	42 007 000	0	0	42 007 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	41 503 000	0	0	41 503 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 784 396	0	969 569	2 753 966
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>85 294 396</b>	<b>0</b>	<b>969 569</b>	<b>86 263 966</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 154 854	-8 163	-969 569	-2 132 586
Årets resultat, kr	-8 163	8 163	172 582	172 582
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 163 017</b>	<b>0</b>	<b>-796 987</b>	<b>-1 960 004</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>84 131 379</b>	<b>0</b>	<b>172 582</b>	<b>84 303 962</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 131 000 kr samt ianspråktagande skett med 161 431kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 163 017
Årets resultat, kr	172 582
Reservation till underhållsfond, kr	-1 131 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	161 431
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 960 004</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 960 004</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 604 306	2 507 797
Övriga rörelseintäkter, elstöd		36 131	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 640 437</b>	<b>2 507 797</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader & underhållskostnader	3	-1 312 196	-1 409 956
Övriga externa kostnader	4	-211 630	-173 307
Personalkostnader	5	-89 766	-85 460
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-641 376	-641 149
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 254 968</b>	<b>-2 309 872</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>385 469</b>	<b>197 925</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 661	11 525
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 548	-217 613
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-212 887</b>	<b>-206 088</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>172 582</b>	<b>-8 163</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	109 460 826	110 102 203
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>109 460 826</b>	<b>110 102 203</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>109 460 826</b>	<b>110 102 203</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 152	3 826
Avräkningskonto HSB		411 469	763 536
Skattekonto		68 126	1 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	52 288	52 602
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>534 035</b>	<b>821 912</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	900 000	1 800 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>900 000</b>	<b>1 800 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa o bank		0	52 632
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>52 632</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 434 035</b>	<b>2 674 544</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>110 894 861</b>	<b>112 776 747</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		83 510 000	83 510 000
Yttre fond		2 753 966	1 784 396
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>86 263 966</b>	<b>85 294 396</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 132 586	-1 154 854
Årets resultat		172 582	-8 163
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 960 004</b>	<b>-1 163 017</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>84 303 962</b>	<b>84 131 379</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	15 488 621	17 284 958
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 488 621</b>	<b>17 284 958</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	10 416 612	10 716 919
Leverantörsskulder		76 684	110 842
Skatteskulder		136 752	131 076
Övriga skulder		37 755	35 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	434 475	365 812
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 102 278</b>	<b>11 360 410</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>110 894 861</b>	<b>112 776 747</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		172 582	-8 163
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		641 376	641 149
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>813 958</b>	<b>632 986</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-64 190	-5 936
Förändring av kortfristiga skulder		42 175	67 082
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>791 943</b>	<b>694 132</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring lån		-2 096 644	-96 644
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 096 644</b>	<b>-96 644</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 304 701</b>	<b>597 488</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 616 170	2 018 682
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 311 469</b>	<b>2 616 170</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

#### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter (ingår värme, vatten och el)	2 370 288	2 279 064
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg	107 200	104 800
Bredband	114 048	114 048
Övrigt	12 771	9 886
	<b>2 604 306</b>	<b>2 507 797</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Periodiskt underhåll	161 431	304 519
Elavg för drivkraft och belysning	125 285	130 361
Uppvärmning, fjärrvärme	200 762	192 134
Vatten	195 199	118 032
Fastighetsförsäkringar	32 874	30 001
Bredband	83 882	96 562
Fastighetsskatt	37 752	66 836
Fastighetsskötsel och lokalvård	228 796	202 602
Löpande underhåll	130 362	160 630
Gemensam utdebitering	52 200	52 200
Kabe-TV	15 232	20 155
Sophämtning	48 421	35 926
<b>År 2021 betalades det hel fastighetsskatt när det skulle vara halv, därav lägre fastighetsskatt detta år.</b>	<b>1 312 196</b>	<b>1 409 956</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förvaltningsarvoden	108 273	84 456
Revisionsarvoden - extern revisor	16 175	13 450
Övriga externa kostnader	68 507	46 401
Medlemsavgift HSB Malmö	18 675	29 000
	<b>211 630</b>	<b>173 307</b>

**Not 5 Anställda och personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvode	74 300	71 000
Sociala kostnader	15 466	14 460
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>89 766</b>	<b>85 460</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	116 117 243	116 117 243
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>116 117 243</b>	<b>116 117 243</b>
Ingående avskrivningar	-6 015 040	-5 373 891
Årets avskrivningar	-641 376	-641 149
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 656 416</b>	<b>-6 015 040</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>109 460 827</b>	<b>110 102 203</b>
Taxeringsvärden byggnader	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärden mark	17 600 000	17 600 000
	<b>67 600 000</b>	<b>67 600 000</b>
Bokfört värde byggnader	69 460 827	70 102 203
Bokfört värde mark	40 000 000	40 000 000
	<b>109 460 827</b>	<b>110 102 203</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalad försäkring	31 506	30 010
Förutbetalad bredband	13 956	13 694
Förutbetalad kabel-tv	1 672	5 759
Upplupna ränteintäkter	5 161	3 144
	<b>52 288</b>	<b>52 602</b>

**Not 8 Kortfristiga placeringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastränteplacering HSB Malmö Ek för.	900 000	1 800 000
	<b>900 000</b>	<b>1 800 000</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	32 490 000	32 490 000
	<b>32 490 000</b>	<b>32 490 000</b>

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

10 416 612 kronor av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Föreningen har under året amorterat 96 644 kronor. Om fem år beräknas skulden bli 25 422 013 kronor.

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	-10 416 612	-10 716 919
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	-15 488 621	-17 284 958
	<b>-25 905 233</b>	<b>-28 001 877</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	0,50	2024-09-25	10 351 968	10 383 968
Swedbank hypotek	4,3	2026-10-23	8 620 275	10 652 575
Swedbank hypotek	1,06	2025-10-24	6 932 990	6 965 334
			<b>25 905 233</b>	<b>28 001 877</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förskottsbetalad avgifter och hyror	244 543	242 154
Upplupen extern revisor	15 000	13 200
Upplupen elkostnad	14 010	25 280
Upplupen värmekostnad	31 253	24 326
upplupen VA-kostnad	40 000	30 000
upplupen renhållningskostnad	4 000	6 000
Övriga upplupna kostnader	7 942	0
Upplupna räntekostnader	77 729	24 852
	<b>434 475</b>	<b>365 812</b>

Malmö

Robert Schultz  
Ordförande

Anita Lindgren

Malin Löfström Nord

Patrik Büssow

Min revisionsberättelse har lämnats

Daniel Hedén  
Intern revisor  
Av föreningen utsedd revisorAlexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trädgårdsmästaren i Husie, org.nr. 769620-7187

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trädgårdsmästaren i Husie för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trädgårdsmästaren i Husie för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Husie

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Hedén  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Trädgårdsmästaren i Husie signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ROBERT SCHULTZ**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 10:42:10



**MALIN LÖFSTRÖM NORD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 08:22:13



**BENGT PATRIK BÜSSOW**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 09:46:48



**ANITA LINDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-18 kl. 23:33:31



**DANIEL HEDÉN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 11:56:57



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 23:47:06



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Trädgårdsmästaren i Husie signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**DANIEL HEDÉN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 11:59:14



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 23:47:00



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.