



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Trädgårdsmästaren i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Trädgårdsmästaren i Sundsvall med säte i Sundsvall org.nr. 789200-0378 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Granlo 5:11		1965
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 795
38	p-platser	0
Totalt 82 objekt		2 795

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 16 st 2 rok, 8 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Veronica Värynen	Ordförande
Evalena Nilsson	Ledamot
Patrik Bystedt	Ledamot
Jörgen Persson	Ledamot utsedd av HSB
Birgit Ärleryd	Suppleant
Anneli Bygdell	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrik Bystedt och Veronica Väyrynen.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Veronica Väyrynen, Evalena Nilsdotter, Patrik Bystedt och Catrine Wassman (extern).

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +9,5% per 2025-01-01 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 2024-06-17.

Underhållsplanen kommer under 2025 ses över och justeras.

Under 2024:

Föreningen gjort en relining av samtliga avlopp på källarplan i båda huskropparna. En skyddsrumsgolvbrunn har blivit bytt i samband med reliningen. Arbetet har inte varit helt smärtfritt och orsakat merkostnader.

Föreningen har fått en ny och fin uteplats.

Det uppdagades en vattenskada i huskropp D-F vilket berodde på hål i takduk från tidigare skottnings. I samband med besiktningen så uppdagades ytterligare brister som åtgärdades.

Pannrummet har blivit uppdaterat eftersom sakerna hade nått sin tekniska livslängd.

Carportbygget fortskrider och frågan kommer tas upp vid en årsstämma.

Vid budgetmötet beslutade styrelsen att höja avgiften för IMD el eftersom vi nu har en mer exakt vetskap om kostnaden. IMD el förändras från nuvarande 1,25kr/kwh inkl. moms till 1.65kr/kwh inkl. moms.

Motorvärmplatser förändras från nuvarande 200kr / månaden till 250kr / månaden

Carport med motorvärmare höjs från 250kr / månaden till 375kr / månad, vilket är vad vi debiteras av BRF Lundbo.

De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Nybyggnation av den stora uteplatsen.
2024	Takåtgärder. Lagat skador i takduk på huskropp D-F samt åtgärdat besiktningspunkter som uppdagades i samband med besiktningen av taket.
2024	Värmecentralen har blivit uppdaterad med nya delar.
2024	Relining av källarutrymmen i båda huskropparna.
2023	Installation IMD elmätning lägenheter.
2022	Trapphustavlor och passersystem.
2022	Paviljong samt trapp.
2021	Uppfräschning fönsterbleck bottenvåning samt skorsten.
2020	Molocker.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Asfaltera om parkeringsplatsen samt delar av gräsmattor mellan portar.
2025	Carportbygge + motorvärmastolpar samt elbilsladdare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	210	146	179	264	261
Skuldsättning, kr/kvm	2 464	2 018	2 104	2 190	2 275
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 464	2 018	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	287	233	216	218	203
Årsavgifter, kr/kvm	865	796	755	755	735
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	896	825	832	813	789
Nettoomsättning, tkr	2 503	2 305	2 324	2 265	2 204
Resultat efter finansiella poster, tkr	132	-17	158	256	443
Soliditet, %	36	40	39	38	35

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	317 705	0	0	317 705
Underhållsfond, kr	1 171 501	0	-44 171	1 127 329
S:a bundet eget kapital, kr	1 489 206	0	-44 171	1 445 034
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 613 701	-16 914	44 171	2 640 958
Årets resultat, kr	-16 914	16 914	132 214	132 214
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 596 787	0	176 385	2 773 172
S:a eget kapital, kr	4 085 993	0	132 214	4 218 206

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 103 000 kr samt ianspråktagande skett med 147 171 kr.

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	2 596 787
Årets resultat, kr	132 214
Reservation till underhållsfond, kr	-103 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	147 171
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 773 172

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 773 172
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 503 377	2 304 672
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 000	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 504 377	2 304 672
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 554 360	-1 468 579
Underhåll enligt plan	Not 5	-147 171	-84 125
Övriga externa kostnader	Not 6	-215 947	-284 477
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-68 997	-63 477
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-306 185	-339 621
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 292 660	-2 240 279
RÖRELSERESULTAT		211 717	64 394
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		37 821	27 807
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 324	-108 815
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-300
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-79 503	-81 308
ÅRETS RESULTAT		132 214	-16 914

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	9 403 010	8 218 464
Inventarier och installationer	Not 11	102 315	112 632
Pågående nyanläggningar	Not 12	49 314	13 090
Summa materiella anläggningstillgångar		9 554 638	8 344 187

Summa anläggningstillgångar

9 554 638**8 344 187**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		43	180
Avräkningskonto HSB		975 097	293 466
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	92 426	87 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	261 519	240 625
Summa kortfristiga fordringar		1 329 085	621 842

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	200 000
Summa kortfristiga placeringar		0	200 000

Kassa och bank

Bank	Not 16	842 163	1 005 662
Summa kassa och bank		842 163	1 005 662

Summa omsättningstillgångar

2 171 248**1 827 504**

SUMMA TILLGÅNGAR

11 725 886**10 171 691**

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	317 705	317 705
Fond för yttre underhåll	1 127 329	1 171 501
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 445 034	1 489 206
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 640 958	2 613 701
Årets resultat	132 214	-16 914
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 773 172	2 596 787
Summa eget kapital	4 218 206	4 085 992
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 5 842 881	5 401 807
<i>Summa långfristiga skulder</i>	5 842 881	5 401 807
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 1 043 926	239 404
Leverantörsskulder	261 895	100 369
Aktuell skatteskuld	Not 18 3 067	10 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 355 911	333 274
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 664 799	683 891
Summa skulder	7 507 680	6 085 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 725 886	10 171 691

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	211 717	64 394
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	306 185	339 621
	517 902	404 015
Erhållen ränta	37 821	27 807
Erlagd ränta	-117 863	-109 355
Övriga poster	0	-300
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	437 860	322 167
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 612	-72 599
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	176 925	-53 340
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	589 173	196 228
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 253 661	-93 198
Investeringar i markanläggning	-262 977	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 516 638	-93 198
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 245 596	-239 404
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	1 245 596	-239 404
ÅRETS KASSAFLÖDE	318 131	-136 374
Likvida medel vid årets början	1 499 129	1 635 503
Likvida medel vid årets slut	1 817 260	1 499 129
	318 131	-136 374

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	15 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 822 tkr
Förändring jämfört med föregående år	-1 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	2 237 616	2 131 056
Årsavgift el	87 622	0
Årsavgift TV/bredband	92 400	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	74 394	75 225
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	92 400
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 339	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 024	5 997
Övriga primära intäkter och ersättningar	-18	-6
	2 503 377	2 304 672
* I Årsavgiften ingår värme och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäljning arkivskåp	1 000	0
	1 000	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-207 758	-259 591
El	-196 210	-144 178
Uppvärmning	-418 684	-391 397
Vatten	-186 258	-117 038
Renhållning	-22 750	-48 566
TV, bredband, iptelefoni	-96 085	-103 665
Obligatoriska besiktningar	0	-5 824
Serviceavtal	-23 556	-4 805
Förvaltningskostnader	-272 406	-260 532
Försäkringar	-67 581	-57 618
Fastighetsskatt	-50 157	-50 157
Övriga driftskostnader	-12 916	-25 209
	-1 554 360	-1 468 579
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll värme, uppdatering värmecentral	-127 500	0
Underhåll tak	-19 671	0
Underhåll tvättstuga, torkskåp	0	-84 125
	-147 171	-84 125
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-21 875	-11 800
Övriga förvaltningskostnader	-155 772	-147 120
Kostnader överlåtelse och panter	-9 166	-5 514
Föreningsverksamhet	0	-724
Konsulter	-5 250	-65 212
Förbrukningsinventarier	-434	-23 908
Medlemsavgifter HSB	-21 200	-21 200
Arrende, hyra, leasing	-2 250	-9 000
	-215 947	-284 477
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-52 500	-48 300
Sociala avgifter	-16 497	-15 177
	-68 997	-63 477

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 8 AVSKRIVNINGAR**

Byggnader	-275 455	-321 354
Markanläggningar	-20 413	-7 949
Installationer och inventarier	-10 317	-10 317
	<u>-306 185</u>	<u>-339 621</u>

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Arvode bank	0	-300
	<u>0</u>	<u>-300</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 848 237	14 659 237
Årets investering byggnader, avser relining	1 266 751	
Årets investering byggnader, avser IMD installation elmätare	0	189 000
Ingående anskaffningsvärde mark	70 250	70 250
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	215 833	215 833
Årets investering markanläggning, avser gemensam uteplats/pergola	213 663	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 614 734	15 134 320

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 785 474	-6 464 119
Årets avskrivningar byggnader	-275 455	-321 354
Ingående avskrivningar markanläggningar	-130 382	-122 433
Årets avskrivningar markanläggningar	-20 413	-7 949
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 211 724	-6 915 856

Utgående redovisat värde**9 403 010 8 218 464**

Redovisade värden byggnader	9 054 059	8 062 763
Redovisade värden mark	70 250	70 250
Redovisade värden markanläggningar	278 701	85 451

Fastighetsbeteckning: Granlo 5:11

Taxeringsvärde	Värdeår 1965	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		13 400 000	3 319 000	16 719 000	16 719 000
		13 400 000	3 319 000	16 719 000	16 719 000

Ställda säkerheter**2024-12-31 2023-12-31**

Fastighetsinteckning	8 255 400	8 255 400
Summa ställda säkerheter	8 255 400	8 255 400

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	179 700	179 700
Utgående anskaffningsvärden	179 700	179 700
Ingående avskrivningar	-67 068	-56 750
Årets avskrivningar	-10 317	-10 317
Utgående avskrivningar	-77 385	-67 068
Utgående redovisat värde	102 315	112 632

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar, avser relining	13 090	108 892
Årets Investering, avser relining	1 253 661	0
Omklassificering till Byggnader och mark, avser relining	-1 266 751	-95 802
Årets Investering, avser carport	49 314	
Utgående värde pågående nyanläggningar, avser carport	49 314	13 090

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	85 308	49 771
Mervärdeskatt	7 118	37 800
	92 426	87 571

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	85 434	67 581
Förutbetalad Home Solution	2 883	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	23 537	23 534
Förutbetalad HSB avtal	66 575	63 993
Förutbetalad Sjöleås fsk	83 090	79 966
Förutbetalad parkering	0	2 250
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	2 403
Upplupna ränteintäkter	0	899
	261 519	240 626

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB placering	4,00%	2024-02-23	0	200 000
			0	200 000

Not 16 BANK

SBAB sparkonto	842 163	1 005 662
	842 163	1 005 662

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,00%	2025-12-01	794 522	50 000
Stadshypotek	1,00%	2026-06-01	2 096 460	90 000
Stadshypotek	0,89%	2026-07-30	241 118	10 920
Stadshypotek	1,44%	2026-10-30	509 200	22 800
Stadshypotek	1,55%	2027-01-30	338 341	16 436
Stadshypotek	4,15%	2030-10-30	1 422 166	49 248
Stadshypotek	2,96%	2028-09-30	1 485 000	60 000
			6 886 807	299 404

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 842 881**

Nästa års amortering av långfristig skuld 249 404

Lån som ska konverteras inom ett år 794 522

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 043 926**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 197 616

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 389 787

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skattefordran/skatteskuld	-410	7 367
Slutskatteskuld föregående år	3 477	3 477
	3 067	10 844

2024-12-31

2023-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupet rep- och underhåll	39 698	1 623
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	91 905	101 649
Upplupna räntekostnader	14 011	14 550
Upplupen revision	17 000	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	193 298	203 952
	355 911	333 274

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Veronica Värynen.....
Evalena Nilsson.....
Patrik Bystedt.....
Jörgen Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trädgårdsmästaren i Sundsvall, org.nr. 789200-0378

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trädgårdsmästaren i Sundsvall för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trädgårdsmästaren i Sundsvall för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs brf Trädgårdsmästaren i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VERONICA VÄYRYNEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 17:40:10



EVALENA NILSDOTTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 17:38:07



JÖRGEN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 17:38:13



PATRIK BYSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 17:38:43



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 10:43:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs brf Trädgårdsmästaren i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 10:42:56



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.