allabrf.se

HSB Brf Trädgårdsmästaren i Karlshamn
Org nr 736200-0668

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Trädgårdsmästaren i Karlshamn får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31, föreningens 54:e verksamhetsår.

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Trädgården 17 i Karlshamn. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 21 november 2012.

Föreningsstämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2013. Antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 31 stycken.

Styrelse
Styrelsens sammansättning t o m föreningsstämman 2013:

Ordinarie ledamöter:	Jan Järnbo, ordförande
	Anders Peterson, vice ordförande
	Thomas Carlsson, sekreterare
	Britt Karlsson, organisatör för studie- o fritidsverksamhet
	Stig Måbrink, utsedd av HSB Sydost
Suppleanter:	Rolf Fransson
	Ronny Härström
	Per-Erik Karlsson

Styrelsens sammansättning fr o m konstituerande möte 2013:

Ordinarie ledamöter:	Jan Järnbo, ordförande
	Anders Peterson, vice ordförande
	Thomas Carlsson, sekreterare
	Britt Karlsson, organisatör för studie- o fritidsverksamhet
	Stig Måbrink, utsedd av HSB Sydost
Suppleanter:	Rolf Fransson
	Ronny Härström
	Per-Erik Karlsson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Peterson, Britt Karlsson samt suppleanterna Ronny Härström och Rolf Fransson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Följande personer har tecknat firman:
Jan Järnbo, Anders Peterson, Martina Håkansson och Lisa Österbladh, två i förening.
Fr o m 2013-05-07 har Thomas Carlsson tecknat firman istället för Martina Håkansson.

allabrf.se

HSB Brf Trädgårdsmästaren i Karlshamn
Org nr 736200-0668

Revisorer
Revisorer har varit Hans Jacobsson med Jan Kroon som suppleant, valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige
Föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost har varit Jan Järnbo med Thomas Carlsson som ersättare.

Valberedning
Valberedningen har bestått av Jan Persson (sammankallande), Gun-Britt Nykvist och Gun Lundqvist

Förvaltning
Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Vicevärdar har varit Jan Järnbo och Ronny Härström som delat på uppdraget.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser
Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 142 st varav bostadsrättshavarna utgör 141 st och HSB Sydost 1 st.
Av föreningens 130 bostadsrätter har under året 11 överlåtits. Föregående år var det 12 överlåtelser.

Fastigheten
Föreningens hus färdigställdes 1960.
Bostadsrättslägenheterna har följande adresser:
Regeringsgatan 118-134, Norra Fogdelyckegatan 51 A-E.

	antal	yta
1 rum	21	
2 rum	72	
3 rum	24	
4 rum	12	
Lägenheter bostadsrätt	129	8 003
Lokaler bostadsrätt	1	105
Lokal hyresrätt	1	339
Förråd	11	111
Garage	14	288
P-platser	46	

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge.

Uppvärmning och ventilation
Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften.
Föreningen har självdrag som ventilationssystem

Underhåll, investeringar och reparationer under året
Reparationer har utförts i normal omfattning. Det underhåll som har gjorts under året är byte av värmecentral, nytt tak samt nytt låssystem.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes den 15 oktober 2013 av Ronny Härström.

Föreningen har uppdaterat sin 30-åriga underhållsplan.

allabrf.se

HSB Brf Trädgårdsmästaren i Karlshamn

Noter

	2013-12-31	2012-12-31

Not 6 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 509 439	28 509 439
Ingående anskaffningsvärde mark	413 200	413 200
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	41 181	41 181
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**28 963 820**	**28 963 820**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar byggnader	-9 205 949	-8 587 221
Årets avskrivningar byggnader	-618 728	-618 728
Ingående avskrivningar markanläggningar	-41 181	-41 181
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-9 865 858**	**-9 247 130**
Utgående bokfört värde	**19 097 962**	**19 716 690**
Bokförda värden byggnader	18 684 762	19 303 490
Bokförda värden mark	413 200	413 200

Taxeringsvärden	**Värdeår**	**Byggnad**	**Mark**	**Totalt**	**Föreg år**
Bostäder hyreshus	1960	44 000 000	13 000 000	57 000 000	50 000 000
Lokaler	1960	1 274 000	568 000	1 842 000	2 120 000
		45 274 000	**13 568 000**	**58 842 000**	**52 120 000**
Föregående år		40 517 000	11 603 000	52 120 000	

Byggnader	**Anskaffnings värde**	**Ing ackumuler avskrivning**	**Årets avskrivning**	**Avskrivning period**	**Bokfört värde 2013-12-31**
Ursprungliga byggnader	3 755 600	-3 755 600	0	1960-2009	0
Lokaler	304 292	-304 292	0	1980-1989	0
Vindisolering/termostatventiler	480 900	-480 900	0	1984-2003	0
Fjärrvärmeinstallation	895 975	-895 975	0	1985-2004	0
Källsorteringsanläggning	362 875	-217 728	-18 144	2001-2020	127 003
Omb va-led, badrum, fönster	18 517 248	-3 240 517	-462 931	2006-2045	14 813 800
Porttelefon, ytterbelysning	265 250	-79 575	-26 525	2010-2019	159 150
Postboxar	91 062	-27 318	-9 106	2010-2019	54 638
Porttelefon	81 536	-16 308	-8 154	2011-2020	57 074
Säkerhetsdörrar	1 612 717	-80 636	-40 318	2011-2050	1 491 763
Balkongrenovering	2 141 984	-107 100	-53 550	2011-2050	1 981 334
Mark	413 200				413 200
Summa byggnader	**28 922 639**	**-9 205 949**	**-618 728**		**19 097 962**

Markanläggningar	**Anskaffnings värde**	**Ing ackumuler avskrivning**	**Årets avskrivning**	**Avskrivning period**	**Bokfört värde 2013-12-31**
Biluppställningsplats	41 181	-41 181	0	1980-1988	0
Summa markanläggning	**41 181**	**-41 181**	**0**		**0**

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	4 749	4 710
Övriga fordringar	4 450	0
	9 199	**4 710**

allabrf.se

HSB Brf Trädgårdsmästaren i Karlshamn

Noter

		2013-12-31	2012-12-31
Not 8	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetald försäkring	67 840	64 730
	Förutbetald kabel-TV	6 082	6 082
	Förutbetald administration	51 455	50 874
	Förutbetald fastighetsskötsel	69 198	114 930
	Upplupna ränteintäkter	0	370
	Övriga förutbet kostn och upplupna intäkter	3 125	1 711
		197 700	**238 697**

Not 9	**Kortfristiga placeringar**	**Löptid**	**Ränta**		
				0	200 000
				0	**200 000**

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	298 820	187 900	6 398 575	1 365 895	196 578
Disposition enligt stämmobeslut			159 738	36 840	-196 578
Årets resultat					-1 381 131
Belopp vid årets slut	**298 820**	**187 900**	**6 558 313**	**1 402 736**	**-1 381 131**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		4,33%	2016-09-01	6 325 250	231 000
Nordea Hypotek AB		5,20%	2017-04-19	5 000 000	0
Nordea Hypotek AB		2,83%	2014-03-10	491 666	50 004
				11 816 916	281 004
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					**11 535 912**
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					10 411 896

Not 12	**Medlemmarnas inre fond**		
	Ingående värde	172 216	251 714
	Uttag	-33 772	-79 498
		138 444	**172 216**
Not 13	**Skatteskulder**		
	Årets beräknade skatteskuld	8 517	13 892
		8 517	**13 892**
Not 14	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Personalens källskatt	1 710	1 680
	Arbetsgivaravgifter	582	572
		2 292	**2 252**

allabrf.se

HSB Brf Trädgårdsmästaren i Karlshamn

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	99 517	128 406
Upplupna räntekostnader	109 861	110 354
Upplupen revision	9 738	9 113
Upplupen reparation och underhåll	23 375	3 691
Upplupen fastighetsskötsel	0	5 064
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	273 692	185 960
Övriga upplupna kostn och förutbet intäkter	2 888	14 413
	519 071	**457 001**

Karlshamn 9/4 2014

Jan Järnbo

Thomas Carlsson

Britt Karlsson

Stig Måbrink

Anders Peterson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014-04-14

Hans Jacobsson
Revisor vald av föreningsstämman

Per-Erik Gillborg
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Trädgårdsmästaren i Karlshamn, org.nr. 736200-0668

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trädgårdsmästaren i Karlshamn, 736200-0668 för år 2013.

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

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision.Granskningen har utförts enligt god revisionssed För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden
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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning HSB Brf Trädgårdsmästaren i Karlshamn för år 2013.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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

Karlshamn 14/4 2014

Av föreningen vald revisor
Hans Jacobsson

BoRevision AB
Per-Erik Gillberg
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

allabrf.se

Större underhåll och investeringar

1995	Fasader omfogades
	Balkonger:
1987	Byte av skärmtak
1988	Målning av smidesräcken
1994	Målning av betongplattor
2001	Målning fönster
2001	Byte entrépartier
2001	Nybyggnad sopstation
2003	Byte takbeläggning, målning av skorstenar
2006	Renovering av badrum, utbyte av avlopps- och vattenledningar, utbyte av fönster, målning av trapphus, balkonger utvändigt, målning av fönsterpartier mot balkonger samt källargångar
2007	Byte av nederkant på papptak och byte av fotplåt
2008	Byte av 2 st tvättmaskiner och 2 st torktumlare
2009	Byte av 2 st tvättmaskiner och 1 st torktumlare
2009	Klinkning av golv i tvättstugorna 1-3
2009	Byte av expansionssystem
2010	Energibesiktning
2010	Nyinvestering porttelefoner
2010	Nyinvestering postboxar
2010	Ny ytterbelysning
2011	Balkongrenovering
2011	Säkerhetsdörrar
2011	Porttelefon
2012	Byte av 1 st tvättmaskin & torkskåp
2012	Oljning av cykelgarage
2013	Byte av ytskikt tak
2013	Utbyte/uppgradering av värmecentral
2013	Utbyte av låssystem

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har 2 st källsorteringsstationer för sortering av tidningar, hård- och mjukplast, metall, pappersförpackningar samt glas. År 2006-2007 byttes termostatventiler och en injustering gjordes.

Förbrukningsstatistik mm

		2013	2012	2011	2010	2009
Elförbrukning i kWh		70 714	66 056	71 709	74 810	79 112
Vatten i kbm		8 919	9 189	9 197	9 544	8 532
Kbm per bostadslägenhet inkl.2 lokaler	1)	68	70	70	72	65
Fjärrvärmeförbrukning i Mwh		997,5	990,9	954,8	991,5	969,3
Omräkning till normalår i Mwh	2)	1 023,7	1 005,9	1 024,8	901,4	990,7
Värmekostnad kr/kvm		77,2	75,6	70,3	78,7	69,0

Bostads- och lokalyta är 8 456,5 kvm

1) Inom HSB räknar man med att vattenförbrukningen i genomsnitt per lägenhet och år inte bör överstiga 160 kbm. Lägenheter i äldre flerfamiljshus har oftast betydligt lägre förbrukning t o m under 100 kbm medan radhuslägenheter ofta har över 160 kbm.

allabrf.se

2) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen

Övrigt

Föreningen har en hemsida: www.hsb.se/sydost/tradgardsmastaren

Årsavgifter och hyror

Avgifter och hyror höjdes med 3 % 2013.
Styrelsen har beslutat om en höjning med 2 % av avgifterna och hyror fr o m den 1 januari 2014.
2014-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna med i genomsnitt 454,26 kr/kvm. inkl.värme.

Förväntad framtida utveckling

Föreningens målsättning är att successivt genomföra planerade underhållsåtgärder och därmed bibehålla fastigheterna i gott skick utan stora höjningar av årsavgifterna.

Budget för år 2014

Budgeten visar ett negativt resultat och styrelsen valde därför att höja avgiften med 2 % fr o m 1/1-2014. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 297 000 kr.

Ekonomi

		2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning (tkr)		4 026	3 896	3 816	3 609	3 621
Balansomslutning (tkr)		20 456	21 025	21 009	21 312	21 018
Total låneskuld (tkr)		11 817	11 556	11 787	12 018	12 249
Årsavgift 31 december (kr/kvm)		445	432	424	404	404
Underhållsfond (tkr)		6 558	6 399	6 278	6 002	5 993
Fastighetsskatt (tkr)		177	194	189	186	184
Likviditet	1)	0,7	1,0	0,6	2,8	3,3
Soliditet (%)	2)	41	40	39	38	37
Inkomstskatt (tkr)	3)	0	0	0	0	11

1) Likviditeten visar föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder. Omsättningstillgångar bör därför vara minst lika stora som kortfristiga skulder, d v s 1,0.

2) Soliditeten visar hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital inkl föreningens underhållsfond. Soliditeten är ett mått på hur stabilt föreningen är finansierad och som intressenter, t ex banker, med långvariga förbindelser har anledning att se närmare på. När större underhållsarbeten eller ombyggnader genomförs minskar soliditeten.

3) Föreningen betalar inkomstskatt på skattepliktiga intäkter efter avräkning av eventuellt taxerat underskott, skattesatsen är f n 22%.
T o m 2009 ansågs alla ränteintäkter skattepliktiga. Under år 2010 kom en dom i Regeringsrätten, där ränteintäkter för normal bostadsförvaltning, ”hänförliga till fastigheten” bedömdes vara skattefria. Inkomstskatt har därför inte beräknats på sådana ränteintäkter fr o m år 2010.

allabrf.se

HSB Brf Trädgårdsmästaren i Karlshamn
Org nr 736200-0668

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat 2013-12-31	1 402 735,62
Årets resultat	- 1 381 130,60
Summa	21 605,02

Resultatdisposition görs enligt föreningens stadgar § 34.

Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 33. Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig underhållsfondering i enlighet med andra stycket, balanseras i ny räkning.

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur underhållsfond motsvarande årets kostnad	-1 792 729,00
Överföring till underhållsfond enligt underhållsplan	262 000,00
Förändring av underhållsfond	**-1 530 729,00**
Balanserat resultat	**1 552 334,02**
Summa	**21 605,02**

allabrf.se

HSB Brf Trädgårdsmästaren i Karlshamn

RESULTATRÄKNING

		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	**4 026 285**	**3 896 208**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 277 050	-2 265 146
Fastighetsskatt/avgift		-177 390	-194 405
Utfört underhåll	Not 3	-1 792 729	-75 262
Avskrivningar	Not 4	-618 728	-618 728
Summa rörelsekostnader		**-4 865 897**	**-3 153 541**
Rörelseresultat		**-839 612**	**742 667**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 381	3 037
Räntekostnader		-541 999	-548 805
Övriga finansiella poster	Not 5	-1 900	-320
Summa finansiella poster		-541 518	-546 088
Årets resultat		**-1 381 131**	**196 578**

Resultatdisposition enligt styrelsens förslag

Årets resultat	-1 381 131	196 578
Uttag ur underhållsfond motsvarande årets kostnad	1 792 729	75 262
Överföring till underhållsfond enligt underhållsplan	-262 000	-235 000
Netto avsättning (-)/ uttag (+) underhållsfond	1 530 729	-159 738
Överföring till balanserat resultat	**149 598**	**36 840**

allabrf.se

HSB Brf Trädgårdsmästaren i Karlshamn

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	19 097 962	19 716 690
		19 097 962	19 716 690
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel HSB Sydost		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**19 098 462**	**19 717 190**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		48 696	36 746
Kundfordringar		21 946	1 540
Avräkningskonto HSB Sydost		1 080 352	826 123
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	9 199	4 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	197 700	238 697
		1 357 893	1 107 816
Kortfristiga placeringar	Not 9	0	200 000
Summa omsättningstillgångar		**1 357 893**	**1 307 816**
Summa tillgångar		**20 456 355**	**21 025 006**

allabrf.se

HSB Brf Trädgårdsmästaren i Karlshamn

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		298 820	298 820
Upplåtelseavgifter		187 900	187 900
Underhållsfond		6 558 313	6 398 575
		7 045 033	6 885 295
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 402 736	1 365 895
Årets resultat		-1 381 131	196 578
		21 605	1 562 474
Summa eget kapital	Not 10	**7 066 638**	**8 447 769**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	11 535 912	11 325 250
		11 535 912	11 325 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		281 004	231 000
Medlemmarnas inre fond	Not 12	138 444	172 216
Leverantörsskulder		904 477	375 626
Skatteskulder	Not 13	8 517	13 892
Övriga skulder	Not 14	2 292	2 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	519 071	457 001
		1 853 805	1 251 987
Summa skulder		**13 389 717**	**12 577 237**
Summa eget kapital och skulder		**20 456 355**	**21 025 006**
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Uttag pantbrev		13 000 000	13 000 000
		13 000 000	13 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

allabrf.se

HSB Brf Trädgårdsmästaren i Karlshamn

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt
Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.
Materiella anläggningstillgångar har upptagits till anskaffningsvärden med avdrag för avskrivningar, enligt specificering i särskild not.
Fordringar har efter individuell prövning upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Periodisering av inkomster och utgifter har gjorts enligt god redovisningssed.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens 30-åriga underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte inkomstbeskattad.
Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010 är också ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.
Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 %.

Övriga bokslutskommentarer
Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Föreningen har inte haft några anställda under året

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala avgifter för förtroendevalda och anställda

		2013-12-31	2012-12-31
Styrelsearvode		7 500	12 000
Sammanträdesarvode		30 000	23 500
Vicevärdsarvode		63 122	61 260
Revisorsarvode		4 500	4 500
Övriga arvoden		1 000	0
Övriga ersättningar		6 222	6 000
Sociala avgifter		15 792	15 190
Totalt	*Denna total ingår i not 2 Driftskostnader.*	**128 136**	**122 450**

allabrf.se

HSB Brf Trädgårdsmästaren i Karlshamn

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter bostäder	3 568 536	3 464 472
	Årsavgifter lokaler	57 828	56 148
	Hyror lokaler	231 450	226 356
	Hyror garage och bilplatser	113 418	110 628
	Hyror övrigt	16 595	14 665
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	15 570	15 400
	Övriga intäkter och ersättningar	22 888	8 539
		4 026 285	**3 896 208**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-473 169	-476 554
	Reparationer	-160 208	-164 614
	Serviceavtal	-9 198	-4 824
	El	-114 668	-125 573
	Uppvärmning	-652 573	-639 698
	Vatten	-192 387	-208 926
	Renhållning	-80 687	-83 313
	Försäkringar	-64 730	-61 648
	Bevakningskostnader	-6 844	-3 238
	TV, bredband, iptelefoni	-72 988	-72 749
	Förbrukningsinventarier	-546	-11 885
	Kontorskostn tel, datakom, porto	-7 596	-7 367
	Kundförluster m m	-938	-484
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavg	-14 576	-14 405
	Revision	-10 000	-9 113
	Förvaltningskostnader	-210 538	-187 776
	Stämma och styrelse	-12 332	-10 659
	Föreningsverksamhet	-2 200	-2 426
	Medlemsavgifter HSB	-39 383	-33 750
	Förtroendevalda och anställda (detaljer på föregående sida)	-128 136	-122 450
	Utbildning	-4 000	-4 000
	Övriga driftskostnader	-19 354	-19 695
		-2 277 050	**-2 265 146**
Not 3	**Utfört underhåll**		
	Underhåll lokaler	0	-34 000
	Underhåll tvättstuga	0	-41 262
	Underhåll installationer	-570 182	0
	Underhåll tak	-1 222 547	0
		-1 792 729	**-75 262**
Not 4	**Avskrivningar**		
	Om-/till-/nybyggnad	-618 728	-618 728
		-618 728	**-618 728**
Not 5	**Övriga finansiella poster**		
	Nyupplåningskostnad & bankavgifter	-1 900	-320
		-1 900	**-320**