

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Drivhuset i Trelleborg med säte i Trelleborg org.nr. 716438-5887 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trelleborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Drivbänken 1	1990-09-28	1989
Drivhuset 5	1990-09-28	1989
Drivhuset 6	1990-09-28	1989
Plantan 1	1990-09-28	1989

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	p-platser	0
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 352

Totalt 61 objekt **5 352**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 24 st 3 rok, 18 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Håkan Dahlberg	Ordförande	2005-12-20
Jarl Pettersson	Ledamot	2014-06-24
Maria Knutsdottir Bengtsson	Ledamot	2018-10-23
Ann Erdman	Ledamot	2023-06-26
Johanna Petersson	Ledamot	2016-06-03
Dennis Jorme	Ledamot	2024-06-13
Martin Jensen	Suppleant	2025-06-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Dahlberg och Dennis Jorme (Ordinarie) samt Martin Jenson (Suppleant).

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jarl Pettersson, Håkan Dahlberg, Ann Erdman och Johanna Petersson.

Revisorer har varit: Sergei Mortensson Lindhqvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning: ingen utsedd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-05. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +4%.

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 2025-08-27.

Ekonomi

En höjning av årsavgifterna med +3% fr. o.m 2026-04-01 är beslutad. Styrelsen anser att årsavgifterna i normalfallet skall höjas lite varje år, för att undvika stora höjningar enskilt år.

Vid årets slut hade föreningen 3 500 000 kr i bunden inlåning.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I dagsläget amorterar vi 500 000 kr per år på våra lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Änghögs gemensamma kvartersgård

HSB Brf Änghög och HSB Brf Drivhuset delar på en kvartersgård. Anläggningen finns i en byggnad som ägs av Brf

Änghög.

Kostnader och intäkter fördelas efter antal lägenheter i respektive förening.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Bytt utebelysning i område samt på våra sophus.
2024	Målning av förråd på Drivhusvägen
2023-2024	Byte hängrännor och stuprör på Kakehögsvägen, Drivhusvägen och Trädgårdsslingan
2023	Målning av förråd Trädgårdsslingan
2022	Målning och plåtning av förråd på Kakehögsvägen
2021	Spolat rör till samtliga fastigheter
2021	Mossbehandling av samtliga tak
2021	Asfaltering av 3 uppfarter på Drivhusvägen
2019-2020	Fläktar/Ventilation
2019	Målning på Trädgårdsslingan
2016-2019	Fönsterbleck och plåtar
2017	Målning av carportar, förråd mm
2016	Samtliga tak tvättades
2016	Spolning av avlopp i samtliga lägenheter
2015	Förbättring av utemiljöerna på Trädgårdsslingan
2012	Målat förråd på Kakehögsvägen och Trädgårdsslingan
2012	Inplåtning av fasader på 2-plans husen

Underhåll

Under året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder:

- Reparationer av ett antal gaspannor
- Reparationer av ett antal fläktar
- Vattenskada på Trädgårdsslingan
- Bytt utebelysning i området asamt på våra sophus.

Vid stadgeenlig besiktning 2025-08-27 konstaterades följande:

- Murken bräda vid stuprännan på Kakehögsvägen 17
- Mycket ogräs ut mot våra gångbanor.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

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

Årtal	Åtgärd
2026-2031	Byte av vattenledningar samt rensning av avlopps- och ventilationsledningar kommer under denna perioden enligt vår underhållsplan

Väsentliga förändringar i styrelsen

Martin Jensen kom in i styrelsen som suppleant.

Väsentliga avtal

Telia	Kabel-tv och bredband
Gaseres	Gaspannor
GK	Ventilation
Anticimex	Fuktmätning
HSB Malmö	Ekonomisk förvaltning
Fredriks Schakt och trädgårdsanläggning	Trädgårdsarbete

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	180	205	238	291	268
Skuldsättning, kr/kvm	6 082	6 175	6 268	6 362	6 454
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 082	6 175	6 268	6 362	6 454
Räntekänslighet, %	8	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	65	58	35	36	38
Årsavgifter, kr/kvm	794	765	748	748	747
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	799	766	751	758	756
Nettoomsättning, tkr	4 270	4 101	4 011	4 012	4 002
Resultat efter finansiella poster, tkr	-186	137	-26	331	335
Soliditet, %	19	19	18	18	17

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på kostnader för reparationer av värmepannor och fläktar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 399 982 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 181 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	3 934 018	0	0	3 934 018
Kapitaltillskott/extra insats, kr	2 500 000	0	0	2 500 000
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	769 502	0	-6 000	763 502
S:a bundet eget kapital, kr	7 203 520	0	-6 000	7 197 520
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	515 644	136 912	6 000	658 556
Årets resultat, kr	136 912	-136 912	-188 668	-188 668
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	652 556	0	-182 668	469 888
S:a eget kapital, kr	7 856 076	0	-188 668	7 667 408

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 198 000 kr samt ianspråktagande skett med 204 000 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	652 556
Årets resultat, kr	-188 668
Reservation till underhållsfond, kr	-198 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	204 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	469 888

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	469 888

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 269 882	4 103 941
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 000	0
Summa Rörelseintäkter		4 276 882	4 103 941
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 428 905	-2 038 096
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 367	-54 500
Personalkostnader	Not 6	-259 779	-235 424
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-948 550	-955 872
Summa Rörelsekostnader		-3 693 602	-3 283 892
Rörelseresultat		583 280	820 049
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73 784	116 806
Räntekostnader och liknande resultatposter		-845 732	-799 944
Summa Finansiella poster		-771 948	-683 138
Resultat efter finansiella poster		-188 668	136 912
Resultat före skatt		-188 668	136 912
Årets resultat		-188 668	136 912

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	36 842 131	37 790 680
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		36 842 131	37 790 680
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		36 842 631	37 791 180

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	508 286	490 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	178 586	185 941
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		686 873	676 832
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 500 000	3 200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 500 000	3 200 000
Summa Omsättningstillgångar		4 186 873	3 876 832
Summa Tillgångar		41 029 503	41 668 013

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	6 434 018	6 434 018
Fond för yttre underhåll	Not 12763 502	769 502
Summa Bundet eget kapital	7 197 520	7 203 520
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	658 556	515 644
Årets resultat	-188 668	136 912
Summa Fritt eget kapital	469 889	652 556
Summa Eget kapital	7 667 409	7 856 076

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1323 770 126	28 596 126
Summa Långfristiga skulder	23 770 126	28 596 126
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	8 778 178	4 452 178
Leverantörsskulder	142 014	88 473
Skatteskulder	77 879	45 431
Övriga kortfristiga skulder	Not 14116 531	153 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15477 367	476 580
Summa Kortfristiga skulder	9 591 969	5 215 811
Summa Skulder	33 362 095	33 811 937
Summa Eget kapital och skulder	41 029 503	41 668 013

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	583 280	820 049
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	948 550	955 872
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	948 550	955 872
Erhållen ränta	79 237	117 413
Erlagd ränta	-844 707	-798 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	766 360	1 094 898
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	84 399	-136 728
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	49 133	-286 547
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	133 532	-423 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten	899 892	671 623
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 098 381
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 098 381
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	399 892	-926 758
Likvida medel vid årets början	3 588 137	4 514 895
Likvida medel vid årets slut	3 988 028	3 588 137

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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 31 731 607 kronor
Förändring jämfört med föregående år 0 kronor

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 249 221	4 095 438
	Hyror garage och parkeringsplatser	8 400	8 400
	Övriga primära intäkter	14 661	2 503
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 272 282	4 106 341
	Hyresbortfall	-2 400	-2 400
	<i>Summa</i>	-2 400	-2 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 269 882	4 103 941
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	7 000	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 000	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-313 407	-342 744
	Reparationer	-438 395	-330 671
	Planerat underhåll	-204 000	0
	Försäkringsskador	-17 668	-4 510
	El	-11 143	-12 104
	Vatten	-334 745	-295 680
	Sophämtning	-153 496	-209 689
	Fastighetsförsäkring	-87 610	-87 438
	Kabel-TV och bredband	-324 446	-284 539
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-543 996	-470 721
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 428 905	-2 038 096

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-12 360	-6 940
	Extern revision	-15 500	-16 000
	Konsultkostnader	-2 841	-2 654
	Medlemsavgifter	-22 825	-22 825
	Föreningsverksamhet	-1 391	-3 931
	Övriga förvaltningskostnader	-1 450	-2 150
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-56 367	-54 500
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-147 300	-143 250
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-56 334	-40 000
	Sociala avgifter	-51 145	-47 174
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-259 779	-235 424

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 597 405	49 499 024
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 790 285	2 790 285
	Årets investeringar	0	1 098 381
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	53 387 690	53 387 690
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 597 010	-14 641 137
	Årets avskrivningar	-948 550	-955 872
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 545 560	-15 597 010
	<i>Utgående redovisat värde</i>	36 842 131	37 790 680
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 065 000	48 065 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 686 000	33 686 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	81 751 000	81 751 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	45 548 000	45 548 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	45 548 000	45 548 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	488 028	388 137
	Övriga fordringar	20 258	102 755
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	508 286	490 891

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Upplupna ränteintäkter	9 540	14 993
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 046	170 948
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	178 586	185 941

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>			
--	--	--	--

Placeringar HSB	3 500 000	3 200 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	3 500 000	3 200 000

Not 12	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

<i>Fond för yttre underhåll</i>			
---------------------------------	--	--	--

Fond för yttre underhåll	763 502	769 502
Summa Fond för yttre underhåll	763 502	769 502

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	3,82%	2028-01-14	4 100 000	100 000
SBAB Bank AB	1,98%	2031-01-20	4 308 638	100 000
SBAB Bank AB	2,82%	2026-06-10	4 365 178	87 000
SBAB Bank AB	3,38%	2030-11-11	538 634	75 000
SBAB Bank AB	1,52%	2027-10-15	2 725 000	25 000
SBAB Bank AB	1,24%	2026-11-13	4 000 000	0
SBAB Bank AB	3,03%	2028-11-09	1 000 000	0
SBAB Bank AB	3,43%	2030-08-19	3 435 055	39 500
SBAB Bank AB	2,97%	2032-09-14	8 075 799	73 500
			32 548 304	500 000

Långfristig del	23 770 126
Nästa års amortering av långfristig skuld	413 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 365 178
Kortfristig del	8 778 178
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	11 516 937
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,65%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	0	33 461
	Inre fond	81 856	81 856
	Övriga kortfristiga skulder	34 675	37 832
	<i>Summa Övriga skulder</i>	116 531	153 149
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	325 091	321 667
	Upplupna räntekostnader	12 930	11 905
	Övriga upplupna kostnader	139 346	143 008
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	477 367	476 580

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 28 april 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Håkan Dahlberg
Ordförande

Jarl Pettersson

Maria Bengtsson

Ann Erdman

Johanna Petersson

Dennis Jorme

Vår revisionsberättelse har lämnats

Thaha Osman
BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sergei Mortensson Lindhqvist
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Drivhuset i Trelleborg, org.nr. 716438-5887

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Drivhuset i Trelleborg för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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.

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 Bostadsrättsförening Drivhuset i Trelleborg för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed 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 betryggande 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 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 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sergei Mortensson Lindhqvist
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Drivhuset i Trelleborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576877233**

Håkan Dahlberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 16:36:42



Dennis Jorme

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 16:42:39



Jarl Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 08:42:17



Ann Erdman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 16:47:58



Maria Knutsdottir Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 13:38:37



Johanna Petersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 10:01:00



Sergei Mortensson Lindhqvist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 07:34:23



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 10:31:14



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Drivhuset i Trelleborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577071332**

Sergei Mortensson Lindhqvist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 07:29:24



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 10:31:00



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 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.