



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Hedgården i Trelleborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hedgården i Trelleborg med säte i Trelleborg org.nr. 747000-1004 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trelleborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tjädern 1	1945-04-16	1946

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 185
<b>Totalt 24 objekt</b>		<b>1 185</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 12 st 2 rok, 3 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Agneta Rydberg	Ordförande	2015-10-21	
Gunvor Wiberg	Ledamot	2008-06-12	
Håkan Herrström	Ledamot	2022-06-14	
Katarina Mattson	Ledamot	2023-06-09	
Sabrine Barakji	Ledamot	2015-06-23	2023-06-09
Teddy Silvegren	Ledamot	2022-05-24	2023-06-09
Adam Marklund	Ledamot	2023-06-09	
Ramiz Jusufovic	Suppleant	2023-06-09	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunvor Wiberg och Katarina Mattson samt suppleanten Ramiz Jusufovic.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Agneta Rydberg, Katarina Mattson, Ramiz Jusufovic och Adam Marklund.

Revisorer har varit: Ivan Orlov samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Agneta Rydberg (sammankallande), Gunvor Wiberg, Katarina Mattson, Ramiz Jusufovic samt Adam Marklund, valda vid föreningsstämman.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige: Agneta Rydberg

Vicevärd: Under året har föreningen haft Anders Wiberg som vicevärd. Anders Wiberg har även varit anställd som vaktmästare på 25%

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

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

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-29.

Årtal	Ändamål
2017	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar samt nytt låssystem
2019	Byte av 3 st källardörrar
2020	Ommålning av trapphus samt nytt passagesystem
2021	Ommålning av aluminiumlister runt fönster utvändigt, samt installation av Telia fiber för TV och bredband till fastigheten och samtliga lägenheter
2022	Byte av pumpar till värmesystemet
2023	Byte av termostater på samtliga radiatorer och byte av kopplingar i källaren samt injustering av värmesystemet

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll:

Under året har föreningen bytt av termostater på samtliga radiatorer och byte av kopplingar i källaren samt injustering av värmesystemet.

Vi avvaktar besked från kommunen angående sophantering.

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

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital samt nyupplåning

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Årtal	Ändamål
2024	Byte av tappvattensystem

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	164	166	178	203	230
Skuldsättning, kr/kvm	5 850	3 783	4 034	4 082	4 124
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 850	3 783	4 034	4 082	4 124
Räntekänslighet, %	6	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	242	225	227	213	194
Årsavgifter, kr/kvm	948	903	897	889	872
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	98	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	971	908	912	899	882
Nettoomsättning, tkr	1 123	1 070	1 063	1 053	1 034
Resultat efter finansiella poster, tkr	27	-93	21	-160	42
Soliditet, %	4	6	7	7	9

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	21 390	0	0	21 390
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	441 821	0	66 000	507 821
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>463 211</b>	<b>0</b>	<b>66 000</b>	<b>529 211</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-86 183	-92 861	-66 000	-245 044
Årets resultat, kr	-92 861	92 861	26 509	26 509
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-179 044</b>	<b>0</b>	<b>-39 491</b>	<b>-218 535</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>284 167</b>	<b>0</b>	<b>26 509</b>	<b>310 676</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 66 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-179 044
Årets resultat, kr	26 509
Reservation till underhållsfond, kr	-66 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-218 535</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-218 535</b>
------------------------------------	-----------------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 122 864	1 070 181
Övriga intäkter	3	27 474	6 092
		<b>1 150 338</b>	<b>1 076 273</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-29 156	-52 318
Planerat underhåll	5	0	-99 500
Fastighetsavgift/-skatt		-38 136	-36 456
Driftskostnader	6	-396 554	-381 127
Övriga kostnader	7	-105 177	-98 215
Personalkostnader	8	-231 425	-236 056
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-184 589	-190 102
		<b>-985 037</b>	<b>-1 093 774</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>165 301</b>	<b>-17 501</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 865	6 208
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 656	-81 568
		<b>-138 791</b>	<b>-75 360</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>26 509</b>	<b>-92 861</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	3 748 438	3 933 027
Inventarier	10	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	11	1 050 044	0
		<b>4 798 482</b>	<b>3 933 027</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	1 500	1 500
		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 799 982</b>	<b>3 934 527</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 208
Avräkningskonto HSB Malmö		2 574 095	186 223
Övriga fordringar	13	6 526	5 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	33 831	26 787
		<b>2 614 452</b>	<b>219 933</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		700 000	800 000
		<b>700 000</b>	<b>800 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 314 452</b>	<b>1 019 933</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 114 434</b>	<b>4 954 460</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 390	21 390
Fond för yttre underhåll	15	507 821	441 821
		<b>529 211</b>	<b>463 211</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-245 044	-86 183
Årets resultat		26 509	-92 861
		<b>-218 535</b>	<b>-179 044</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>310 676</b>	<b>284 167</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	5 657 500	2 222 500
		<b>5 657 500</b>	<b>2 222 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	1 275 000	2 260 000
Leverantörsskulder		160 336	28 901
Aktuella skatteskulder		4 209	2 529
Övriga skulder	19	30 195	12 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	676 518	143 474
		<b>2 146 258</b>	<b>2 447 793</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 114 434</b>	<b>4 954 460</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		26 509	-92 861
Avskrivningar		184 589	190 102
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>211 098</b>	<b>97 241</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 647	-6 049
Förändring av kortfristiga skulder		733 465	5 056
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>937 916</b>	<b>96 248</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 050 044	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 050 044</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av lån		2 400 000	-297 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 400 000</b>	<b>-297 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 287 872</b>	<b>-201 252</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		986 225	1 187 477
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 274 097</b>	<b>986 225</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta, SEK.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 56 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,54 %.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Övrigt

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

#### Långfristiga skulder

Lån som har förfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder*	1 053 864	1 001 181
Kabel-TV, ej moms	69 000	69 000
	<b>1 122 864</b>	<b>1 070 181</b>

I årsavgift ingår kostnad för vatten och värme. Kabel tv ingår ej. El ingår för gemensamma utrymmen.

\*Under år 2022 har det inte skett någon avsättning till fond för inre underhåll.

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	7 268	6 032
Andrahandsuthyrningar	2 190	0
Påminnelseavgift	-3	60
Elstöd	16 808	0
Övriga intäkter	1 211	0
	<b>27 474</b>	<b>6 092</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Material i löpande underhåll	6 749	14 160
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	20 819
Löpande underhåll tvättutrustning	0	6 370
Löpande underhåll av installationer	1 075	0
Löpande underhåll el/tele	13 492	5 046
Löpande underhåll av markytor	465	1 048
Drivmedel fordon och maskiner, fast.skötsel	208	626
Reparation, övrigt	7 168	4 249
	<b>29 157</b>	<b>52 318</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	48 732
Planerat UH Värme	0	50 768
	<b>0</b>	<b>99 500</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
El	45 398	35 421
Uppvärmning, fjärrvärme	176 876	175 779
Vatten	63 982	55 124
Sophämtning	29 314	26 017
Fastighetsförsäkringar	12 260	11 344
Kabel-TV	34 291	34 224
Bredband	34 433	34 500
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	8 719
	<b>396 554</b>	<b>381 128</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förvaltningsarvoden	68 178	63 917
Revisionsarvoden	11 430	11 275
Styrelse- och möteskostnader	1 814	1 680
Medlemsavgift HSB Malmö	10 375	10 375
Kontorsmaterial och korttidsinventarier	1 562	1 994
Telefon	1 243	1 588
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 525	5 537
Övriga externa kostnader	1 050	1 850
	<b>105 177</b>	<b>98 216</b>

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Arvoden och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	37 150	36 800
Revisionsarvode	1 486	1 420
Löner fastighetsskötare	144 991	148 447
	<b>183 627</b>	<b>186 667</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	47 798	49 390
	<b>47 798</b>	<b>49 390</b>
<b>Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>231 425</b>	<b>236 057</b>

Föreningen har en anställd som vicevärd och vaktmästare.

**Not 9 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	7 162 897	7 162 897
Omföring inventarie	55 090	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>7 217 987</b>	<b>7 162 897</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 264 453	-3 079 861
Årets avskrivningar	-184 589	-184 592
Omf ack avskrivningar inventarie	-55 090	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader</b>	<b>-3 504 132</b>	<b>-3 264 453</b>
Ingående värde mark	34 582	34 582
<b>Utgående värde mark</b>	<b>34 582</b>	<b>34 582</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>3 748 437</b>	<b>3 933 026</b>
Taxeringsvärden byggnader	10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärden mark	4 443 000	4 443 000
	<b>14 443 000</b>	<b>14 443 000</b>

**Not 10 Inventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden inventarier	60 932	60 932
Omf inventarier till byggnad	-55 090	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden inventarier</b>	<b>5 842</b>	<b>60 932</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar inventarier	-60 932	-55 422
Årets avskrivningar	0	-5 510
Omf ack avskrivning	55 090	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar inventarier</b>	<b>-5 842</b>	<b>-60 932</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Pågående projekt tappvatten	1 050 044	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 050 044</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 050 044</b>	<b>0</b>

Pågående projekt förväntas vara klart under sommar 2024 och kosta 1 966 000 kronor.

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus	1 000	1 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 526	5 715
	<b>6 526</b>	<b>5 715</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	14 162	12 260
Förutbetald kabel-TV	5 704	5 704
Förutbetalt bredband	5 750	5 750
Upplupna ränteintäkter	8 215	3 073
	<b>33 831</b>	<b>26 787</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	441 821	420 321
Avsättning till fond för yttre underhåll	66 000	121 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	0	-99 500
	<b>507 821</b>	<b>441 821</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	7 377 000	5 042 000
	<b>7 377 000</b>	<b>5 042 000</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

1 275 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 50 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 6 682 500 kr.

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Lånens förfallotid efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 275 000	2 260 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	5 657 500	2 222 500
	<b>6 932 500</b>	<b>4 482 500</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Hedgården i Trelleborg.

<b>Långivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för omsättning</b>	<b>Lånebelopp 2023-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2022-12-31</b>
SEB Bolån	1,3200	2023-03-28	0	1 000 000
SEB Bolån	0,9900	2024-09-28	1 245 000	1 265 000
SEB Bolån	3,8700	2023-06-28	0	1 230 000
SEB Bolån	5,5600	2025-09-28	977 500	987 500
Stadshypotek	4,7800	2026-06-30	1 210 000	0
Stadshypotek	4,2000	2026-12-15	2 500 000	0
Stadshypotek	4,0800	2027-03-30	1 000 000	0
			<b>6 932 500</b>	<b>4 482 500</b>

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Personalens källskatt	14 579	3 050
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	8 731	2 954
Medlemmarnas inre fond	6 885	6 885
	<b>30 195</b>	<b>12 889</b>



**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	370	712
Förutbetalda hyror och avgifter	100 978	95 574
Upplupen extern revisor	11 330	10 900
Upplupen elkostnad	3 816	4 108
Upplupen fjärrvärmekostnad	21 661	24 232
Upplupen VA-kostnad	5 795	4 734
Upplupen renhållningskostnad	2 381	2 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	530 188	1 208
	<b>676 519</b>	<b>143 474</b>

Trelleborg den

Agneta Rydberg  
Ordförande

Adam Marklund  
V.Ordförande

Håkan Herrström  
Styrelseledamot

Katarina Mattson  
Styrelseledamot

Gunvor Wiberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ivan Orlov  
Intern revisor  
Utsedd av föreningen

Thaha Osman  
Extern revisor  
Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hedgården i Trelleborg, org.nr. 747000-1004

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hedgården i Trelleborg för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hedgården i Trelleborg för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Trelleborg

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ivan Orlov  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**AGNETA RYDBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 07:34:50



**GUNVOR WIBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 13:32:24



**HÅKAN HERRSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:31:31



**ADAM MARKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 18:02:51



**KATARINA MATTSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 16:26:12



**IVAN ORLOV**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 18:27:33



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 11:52:30



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**IVAN ORLOV**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 18:26:24



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 11:52:22



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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