



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB bostadsrättsförening Kvadraten i Trelleborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kvadraten i Trelleborg med säte i Trelleborg org.nr. 747000-1012 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen äger marken. 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-02-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trelleborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvadraten 62	1953-09-01	1953
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	232
6	p-platser	0
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 016
Totalt 25 objekt		1 248

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

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Trelleborg Bocken S:1	Samfällighet			Saknas
Trelleborg Öster JÄR S:1	Samfällighet			Saknas
Trelleborg Bocken S:2	Samfällighet			Saknas
Trelleborg Östervång S:1	Samfällighet			Dike
Trelleborg Västervång S:1	Samfällighet			Saknas
Trelleborg Västervång S:2	Samfällighet			Saknas
Trelleborg Östervång S:3	Samfällighet			Saknas

Totalt 7 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Maria Bengtsson	Ordförande	2018-12-01
Monica Jansson	Ledamot	2020-05-05
Lennart Eckerholm	Ledamot	2020-05-05
Sadin Balic	Ledamot	2019-11-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ordförande Maria Bengtsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maria Bengtsson, Monica Jansson, Lennart Eckerholm och Sadin Balic.

Revisorer har varit: Erik Mauritzson på Ernst & Young.

Valberedning har varit: Vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5% och med ytterligare 5% under 2024.

Föreningen har en underhållsplan per 20 år som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Förening har satt av 253 000 kr i 2023. Enligt underhållsplanen planerar förening investera genomsnitt 443 450 kr per år kommande 20 år. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-13.

Föreningen har införskaffat ny smidesgrind.

OVK har utförts under året .

GK har gjort service på värmeanläggningen .

På föreningsstämman 2023 tog medlemmarna med godkännande första beslutet i föreningens stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Styrelsen arbetar med föreningens underhållsplan inga stora åtgärder ett par år framåt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 16 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 16.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	56	144	188	-41	64
Skuldsättning, kr/kvm	5 486	4 933	5 021	5 101	5 188
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 486	4 933	5 021	5 101	5 188
Räntekänslighet, %	8	9	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	233	188	192	172	197
Årsavgifter, kr/kvm	659	552	540	518	518
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	71	70	64	62
Totala intäkter, kr/kvm	933	782	773	810	839
Nettoomsättning, tkr	1 159	1 089	1 089	1 119	1 185
Resultat efter finansiella poster, tkr	-74	61	115	-235	-86
Soliditet, %	-21	-18	-18	-29	-23

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 kvadratmetertotalyta (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.

	Belopp vid årets ingång	Justeringsbelopp	Justerat 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	434 020	-400 000	34 020	0	0	34 020
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 646 729	0	0	0	253 000	1 899 729
S:a bundet eget kapital, kr	2 080 749	-400 000		0	253 000	1 933 749
Fritt eget kapital						
Balanserat resultat, kr	-3 209 938	312 795	-2 897 143	60 630	-253 000	-3 089 513
Årets resultat, kr	60 630	0	60 630	-60 630	-73 910	-73 910
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 149 308	312 795	-2 836 513	0	-326 910	-3 163 423
S:a eget kapital, kr	-1 068 559				-161 115	-1 229 674

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 253 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr. Balanserat resultat har justerats med ytterligare 312 795 kr pga av korrigerings av medlemsinsats samt uppbokning av inkomstskatt på vinst avseende överlåtelse av bostadsrättslägenhet nr 20 som skett 2021.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 836 511
Årets resultat, kr	-73 912
Reservation till underhållsfond, kr	-253 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 163 423

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-3 163 423
------------------------------------	-------------------

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar. Styrelsen jobbar med underhållsplan samt budget och kommer att fatta ett beslut om höjning av avgifter i 2024.

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma är justerat med 312 795 kr pga av korrigering av medlemsinsatser och inkomstskatt på vinst från överlåtelse 2021.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	1 158 839	1 074 889
Övriga intäkter	3	5 873	29 629
		1 164 712	1 104 518
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-139 562	-60 512
Fastighetsavgift/skatt		-45 545	-44 495
Driftskostnader	5	-460 170	-421 177
Övriga kostnader	6	-125 666	-130 431
Personalkostnader	7	-129 923	-125 460
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-143 294	-143 296
		-1 044 160	-925 371
Rörelseresultat		120 552	179 147
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 918	3 605
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 379	-122 121
		-194 461	-118 516
Resultat efter finansiella poster		-73 909	60 631
Årets resultat		-73 910	60 630

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	5 060 302	5 203 596
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
		5 060 302	5 203 596
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 060 802	5 204 096
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	13 436
Övriga fordringar	11	8 582	6 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	28 058	18 434
		36 640	38 492
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Avräkningskonto HSB Malmö</i>		339 204	348 408
Övriga kortfristiga placeringar		500 000	500 000
		839 204	848 408
Summa omsättningstillgångar		875 844	886 900
SUMMA TILLGÅNGAR		5 936 646	6 090 996

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser	13	34 020	434 020
Fond för yttre underhåll	14	1 899 729	1 646 729
		1 933 749	2 080 749

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	13	-3 089 513	-3 209 938
Årets resultat		-73 910	60 630
		-3 163 423	-3 149 308

Summa eget kapital		-1 229 674	-1 068 559
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15		
	16	4 276 319	4 525 219
Summa långfristiga skulder		4 276 319	4 525 219

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15, 16	2 570 525	2 445 753
Leverantörsskulder		42 378	38 685
Aktuella skatteskulder	13	92 296	5 091
Övriga skulder		2 100	2 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	182 702	142 707
Summa kortfristiga skulder		2 890 001	2 634 336

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 936 646	6 090 996
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Kassaflödesanalys

Not

**2023-01-01
-2023-12-31****2022-01-01
-2022-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-73 910

60 630

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

143 294

143 296

Betald skatt

85 245

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****154 629****203 926****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

13 436

0

Förändring av kortfristiga fordringar

-9 624

-14 094

Förändring av leverantörsskulder

3 693

0

Förändring av kortfristiga skulder

164 766

-30 251

Kassaflöde från den löpande verksamheten**326 900****159 581****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-247 500

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

0

150 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-97 500****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

-248 900

0

Amortering av lån

0

-124 128

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-248 900****-124 128****Årets kassaflöde****78 000****-62 047****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

348 408

1 310 455

Likvida medel vid årets slut**426 408****1 248 408**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Allmänna upplysningar

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässiga nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 62 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 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	808 020	765 801
Årsavgifter lokaler	318 407	292 426
Kabel-TV ej moms	14 400	0
Hysesintäkter garage och p-platser	16 200	14 850
Hyror förråd	1 812	1 812
	1 158 839	1 074 889

I årsavgifter ingår intäkter för el, värme, vatten, sophämtning och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga intäkter ej moms	5 873	15 229
Kabel-TV ej moms	0	14 400
	5 873	29 629

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparationer bostäder	0	14 026
Reparationer av gemensamma utrymmen	9 095	0
Reparationer, VA/sanitet	6 586	11 668
Reparationer, Ventilation	14 285	0
Reparationer av byggnader utvändigt	8 350	0
Reparationer av markytor	92 500	0
Reparationer, TV/antennutrustning	0	995
Reparationer, Värme	0	31 250
Reparationer av installationer	8 746	1 069
Reparation, övrigt	0	1 505
	139 562	60 513

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	64 068	49 451
El	34 489	39 275
Uppvärmning	209 310	192 352
Vatten	47 326	34 639
Sophämtning	43 422	42 833
Övriga avgifter	61 556	62 628
	460 171	421 178

Not 6 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	68 012	68 042
Revisionsarvoden	23 350	25 305
Övriga kostnader	34 305	37 084
	125 667	130 431

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	74 300	71 000
Övriga ersättningar till styrelsen	0	13 250
Sociala kostnader	25 623	16 210
Lön fastighetsskötare	30 000	25 000
	129 923	125 460
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	129 923	125 460

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 148 650	8 901 150
Inköp trädgård	0	247 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 148 650	9 148 650
Ingående avskrivningar	-3 945 054	-3 801 758
Årets avskrivningar	-143 294	-143 296
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 088 348	-3 945 054
Utgående redovisat värde	5 060 302	5 203 596
Taxeringsvärden byggnader	10 505 000	10 505 000
Taxeringsvärden mark	4 476 000	4 476 000
	14 981 000	14 981 000
Bokfört värde byggnader	5 127 838	5 127 838
Bokfört värde mark	80 818	80 818
	5 208 656	5 208 656

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 250	26 250
Försäljningar/utrangeringar	-26 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	26 250
Ingående avskrivningar	-26 250	-26 250
Försäljningar/utrangeringar	26 250	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-26 250
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andel HSB	500	500
Bostadsrätter i egen brf	0	150 000
Försäljning av lokal 18	0	-150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 739	3 729
Skattefordringar	1 843	2 893
	8 582	6 622

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 932	17 131
Upplupna ränteintäkter	3 125	1 303
	28 057	18 434

Not 13 Rättelser av fel

	UB enl 2022	Justerat IB 2023	IB 2023
Medlemsinsatser	434 020	-400 000	34 020
Balanserat resultat	-3 209 938	312 795	-2 897 143
Skatt	5 091	87 205	92 296

Ingående balans avseende medlemsinsatser 2023 har korrigerats med 400 000 kr på grund av felaktig bokföring år 2021. Medlemsinsatserna ingående värde 2023 har justerats från 434 020 kr till 34 020 kr. Korrigeringen avser överlåtelse av bostadsrättslokal nr 20 som bostadsrättsföreningen ägt fram till 2021. Även ingående värde avseende balanserat resultat har korrigerats och inkomstskatt på 87 205 kr på vinsten har bokförts. Ingående balans avseende skatteskuld 2023 har justerats från -5 091 kr till -92 296 kr.

Balanserat resultat 2022 uppgick till -3 209 938 kr, nytt balanserat resultat efter korrigering med 312 795 kr uppgår till -2 897 143 kr.

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 646 729	1 540 729
Avsättning	253 000	106 000
Ianspråkstagande	0	0
	1 899 729	1 646 729

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

2 570 525 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 124 128 kr.

Beräknad skuld om fem år är 6 226 204 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 570 525	2 445 753
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	1 829 922	4 525 219
Beräknad skuld som förfaller inom 10 år.	2 446 397	0
	6 846 844	6 970 972

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	3,421	2023-08-28	0	2 397 125
Swedbank Hypotek	1,570	2024-11-25	2 446 397	2 446 397
Swedbank Hypotek	3,220	2025-05-23	2 078 822	2 127 450
Swedbank Hypotek	4,110	2031-02-25	2 321 625	0
			6 846 844	6 970 972

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	91 059	74 782
Upplupna räntekostnader	21 100	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70 542	47 925
	182 701	142 707

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelse och revisorer.

Trelleborg

Maria Bengtsson
Ordförande

Monica Jansson
Styrelseledamot

Sadin Balic
Styrelseledamot

Lennart Eckerholm
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvadraten i Trelleborg, org.nr. 747000-1012

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvadraten i Trelleborg för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kvadraten i Trelleborg för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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
- 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 vi 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 vår 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, det datum den elektroniska signaturen anger

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MARIA BENGTTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-17 kl. 11:37:16



LENNART ECKERHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-18 kl. 07:40:13



MONICA JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-17 kl. 14:26:18



SADIN BALIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-17 kl. 15:22:39



ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-18 kl. 09:31:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-18 kl. 09:30:33



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.