



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Hansgården i Trelleborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hansgården i Trelleborg med säte i Trelleborg org.nr. 747000-0949 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trelleborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pelikanen 10	1957-03-15	1959

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	garageplatser	0
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 251
Totalt 24 objekt		1 251

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Caroline Ljungdahl	Ordförande	2009-06-09
Yvonne Malmros	Ledamot	2017-10-11
Rolf Svensson	Ledamot	2017-02-03
Barbro Larsson	Ledamot	2017-02-03
Kalle Wiberg	Ledamot	2014-06-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rolf Svensson och Kalle Wiberg.



Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rolf Svensson, Barbro Larsson, Caroline Ljungdahl och Kalle Wiberg.

Revisorer har varit: Paul Larsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Jan Andersson (sammankallande) och Thomas Svensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 8, varav 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2023-09-11.

- 2023 Ny tvättmaskin

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2021 cykelramp till källaren
- 2021 Automatiserat Grind och entré dörrar.
- 2020 byte av ytterdörr samt nya garageportar
- 2019 Målning av trapphus
- 2019 60-års jubileumsfest för föreningen
- 2018 Bytt fläkt i torkrum
- 2018 Bytt ut lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
- 2018 Bytt bokningssystem för tvättstuga samt port grind
- 2017 Relinat återstående stick i samtliga lägenheter
- 2017 Installerat gemensamt TV/internet/IP-telefoni i huset via fiber

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

Nästa stora renovering kommer bli fogarna i fasaden samt titta över uppvärmningsalternativ inom en 10 års period.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	86	99	197	187	229
Skuldsättning, kr/kvm	3 214	3 286	3 345	3 366	3 387
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 214	3 286	3 345	3 366	3 387
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	229	252	244	201	212
Årsavgifter, kr/kvm	790	790	779	775	775
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	98	98	94
Totala intäkter, kr/kvm	818	808	795	793	828
Nettoomsättning, tkr	1 006	1 011	994	992	995
Resultat efter finansiella poster, tkr	-13	13	135	20	73
Soliditet, %	-6	-6	-6	-8	-8

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	70 985	0	0	70 985
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	301 587	0	1 410	302 997
S:a bundet eget kapital, kr	372 572	0	1 410	373 982
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-639 806	13 207	-1 410	-628 009
Årets resultat, kr	13 207	-13 207	-13 449	-13 449
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-626 599	0	-14 859	-641 458
S:a eget kapital, kr	-254 027	0	-13 449	-267 476

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 56 000 kr samt ianspråktagande skett med 54 590 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	-626 599
Årets resultat, kr	-13 449
Reservation till underhållsfond, kr	-56 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	54 590
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-641 458

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-641 458
------------------------------------	-----------------

Upplysning om årets förlust;

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar.

För att möta det ökade drifts kostnaderna har vi valt att låsa våra tre lån på låg ränta en längre period och samtidigt ökat våra amorteringar på lånen vilket kommer gynna föreningen både nu och längre fram i tiden. Detta leder till sparandet till det framtida underhållet. Styrelsen har beslutat om att inte höja föreningens avgifter inför 2024.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	1 005 894	1 010 822
Övriga intäkter	3	17 155	0
		1 023 049	1 010 822
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-27 416	-54 636
Planerat underhåll	5	-54 590	0
Fastighetsavgift/skatt		-32 360	-30 960
Driftskostnader	6	-516 070	-514 344
Övriga kostnader	7	-85 290	-86 850
Personalkostnader	8	-111 917	-101 985
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-82 185	-110 935
		-909 828	-899 710
Rörelseresultat		113 221	111 112
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 519	1 209
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 188	-99 115
		-126 669	-97 906
Årets resultat		-13 449	13 207

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	2 734 241	2 816 426
		2 734 241	2 816 426
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 734 741	2 816 926
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 292 993	1 298 530
Övriga fordringar	11	7 662	6 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	24 390	25 836
		1 325 045	1 331 040
Summa omsättningstillgångar		1 325 045	1 331 040
SUMMA TILLGÅNGAR		4 059 786	4 147 966

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 985	70 985
Fond för yttre underhåll	13	302 997	301 587
		373 982	372 572
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-628 009	-639 806
Årets resultat		-13 449	13 207
		-641 458	-626 599
Summa eget kapital		-267 476	-254 027
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	3 930 271	2 367 271
Summa långfristiga skulder		3 930 271	2 367 271
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	90 000	1 743 000
Leverantörsskulder		48 293	39 262
Aktuella skatteskulder		2 990	1 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	255 708	250 870
Summa kortfristiga skulder		396 991	2 034 722
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 059 786	4 147 966

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

-13 449

13 207

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

82 185

110 935

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****68 736****124 142****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

458

-5 234

Förändring av kortfristiga skulder

15 269

-14 136

Kassaflöde från den löpande verksamheten**84 463****104 772****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-90 000

-74 091

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-90 000****-74 091****Årets kassaflöde****-5 537****30 681****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 298 529

1 267 848

Likvida medel vid årets slut**1 292 992****1 298 529**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 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.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Anläggningstillgångar

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 1,76 %

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	988 908	988 908
Hysesintäkter	14 400	14 400
Andrahandsuthyrningar	2 413	0
Övrigt	173	7 514
	1 005 894	1 010 822

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, el, vatten, sophantering, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag Elstöd	15 212	0
Försäkringsersättning	1 943	0
	17 155	0

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	12 002	12 429
Reparationer, VA/sanitet	0	35 371
Reparationer, värme	0	1 215
Reparationer av installationer	3 836	0
Reparation av markytor	1 341	5 621
Reparationer el/tele	7 011	0
Reparation försäkringsärende	3 225	0
	27 415	54 636

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	54 590	0
	54 590	0

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	109 147	105 449
El	46 701	67 140
Uppvärmning	195 171	189 566
Vatten	44 859	58 110
Sophämtning	35 821	31 359
Övriga avgifter	84 372	62 719
	516 071	514 343

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	47 623	46 532
Revisionsarvoden	11 550	10 650
Övriga kostnader	26 118	29 668
	85 291	86 850

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	78 750	72 450
Ersättningar till övriga förtroendevalda	6 500	5 000
	85 250	77 450
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	26 667	24 535
	26 667	24 535
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	111 917	101 985

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 668 730	4 668 730
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 668 730	4 668 730
Ingående avskrivningar	-2 030 305	-1 919 370
Årets avskrivningar	-82 185	-110 935
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 112 490	-2 030 305
Mark	178 000	178 000
Utgående värde mark	178 000	178 000
Bokfört värde byggnader och mark	2 734 240	2 816 425
Taxeringsvärden byggnader	10 658 000	10 658 000
Taxeringsvärden mark	4 689 000	4 689 000
	15 347 000	15 347 000

Not 10 Andelar

	Anskaffn. värde	Bokfört värde
Namn		
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	7 662	6 674
	7 662	6 674

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 390	25 836
	24 390	25 836

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	301 587	247 587
Ianspråktagande av yttre fond	56 000	0
Avsättning yttre fond	-54 590	54 000
	302 997	301 587

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	4 303 000	4 303 000
	4 303 000	4 303 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

90 000 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 90 000 kr. Beräknad skuld om 5 år 3 570 271 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	90 000	1 743 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	3 930 271	2 367 271
	4 020 271	4 110 271

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	2,39	2032-02-25	912 500	962 500
Swedbank Hypotek	2,92	2030-03-25	1 454 771	1 494 771
Swedbank Hypotek	2,13	2023-03-24	0	1 653 000
Swedbank Hypotek	4,23	2027-03-25	1 653 000	0
			4 020 271	4 110 271

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	1 118	6 636
Förutbetalda hyror och avgifter	81 452	79 924
Övriga upplupna kostnader	173 138	164 309
	255 708	250 869

Trelleborg den

Caroline Ljungdal
Ordförande

Kalle Wiberg
Styrelseledamot

Barbro Larsson
Styrelseledamot

Rolf Svensson
Styrelseledamot

Yvonne Malmros
Styrelseledamot

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

Paul Larsson
av föreningen utsedd revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hansgården i Trelleborg, org.nr. 747000-0949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hansgården i Trelleborg för räkenskapsåret 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 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 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 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 Brf Hansgården i Trelleborg för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Paul Larsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

CAROLINE LJUNGDAHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 17:00:16



YVONNE MALMROS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 17:38:11



ROLF SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 17:46:12



KALLE WIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 18:25:15



BARBRO LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 17:00:08



PAUL LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 19:22:55



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 19:43:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

PAUL LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 19:38:53



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 19:42:59



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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