



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Bostadsrättsförening Trädgården i
Trelleborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Trädgården i Trelleborg med säte i Trelleborg org.nr. 716438-9640 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trelleborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Drivhuset 7	1989-03-23	1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. 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 ²
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 534
20	Parkeringsplatser	0
Totalt 40 objekt		1 534

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 10 st 2 rok, 7 st 3 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anders Enkvist	Ordförande	2020-09-08
Maria Bengtsson	Ledamot	2019-06-10
Adem Murati	Ledamot	2003-06-24
Christer Mårtensson	Ledamot	2008-07-07
Magnus Sjöstrand	Ledamot	2021-07-02
Lis Nilsson	Suppleant	2006-07-14



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ordförande Anders Enkvist, ledamöterna Adem Murati och Magnus Sjöstrand samt suppleanten Lis Damm Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Adem Murati, Anders Enkvist, Christer Mårtensson och Magnus Sjöstrand.

Revisorer har varit: Eva Rosvall med Annette Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Annette Karlsson (sammankallande) och Christina Wernkell, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar samt en med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 i oktober 2023.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Renovering och målning av balkongerna.
OVK och sotning av fläktkåparna.
Montage och driftsättning av nya frånluftsaggregat och spiskåpor.

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

Ny beläggning av gångplattor, utförande under 2024.

Planerade åtgärder ska finansieras med befintligt kapital.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	114	-37	111	193	220
Skuldsättning, kr/kvm	5 976	6 033	6 088	6 132	6 181
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 976	6 033	6 088	6 132	6 181
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	248	344	247	166	179
Årsavgifter, kr/kvm	738	716	716	716	716
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	742	718	719	717	717
Nettoomsättning, tkr	1 132	1 099	1 099	1 099	1 099
Resultat efter finansiella poster, tkr	-68	-299	-71	54	88
Soliditet, %	26	25	27	28	27

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	1 288 064	0	0	1 288 064
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 406 780	0	25 000	1 431 780
S:a bundet eget kapital, kr	2 694 844	0	25 000	2 719 844
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	932 732	-298 555	-25 000	609 177
Årets resultat, kr	-298 555	298 555	-68 030	-68 030
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	634 177	0	-93 030	541 147
S:a eget kapital, kr	3 329 021	0	-68 030	3 260 991

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 25 000 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	634 177
Årets resultat, kr	-68 030
Reservation till underhållsfond, kr	-25 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	541 147

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	541 147

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

Kommentar till årets förlust:

Årets negativa resultat beror främst på för låga avgifter. För att höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 3 %. Styrelsen har även beslutat att kolla på avgifterna och höja varje år framöver.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 131 600	1 098 612
Övriga intäkter	3	6 460	3 488
		1 138 060	1 102 100
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-71 326	-167 616
Fastighetsavgift/-skatt		-31 780	-30 380
Driftskostnader	5	-613 537	-699 142
Övriga externa kostnader	6	-78 411	-97 326
Personalkostnader	7	-92 554	-84 152
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-248 859	-241 365
		-1 136 467	-1 319 981
Rörelseresultat		1 593	-217 881
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 842	12 241
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 465	-92 914
		-69 623	-80 673
Årets resultat		-68 030	-298 555

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	10 978 524	10 777 893
Pågående nyanläggningar och förskott	9	0	12 248
		10 978 524	10 790 141
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 979 024	10 790 641
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		647 479	550 361
Övriga fordringar	11	7 482	6 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	50 158	48 106
		705 119	605 048
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		1 100 000	1 700 000
		1 100 000	1 700 000
Summa omsättningstillgångar		1 805 119	2 305 048
SUMMA TILLGÅNGAR		12 784 143	13 095 689

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 288 064	1 288 064
Fond för yttre underhåll	13	1 431 780	1 406 780
		2 719 844	2 694 844
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		609 177	932 732
Årets resultat		-68 030	-298 555
		541 147	634 177
Summa eget kapital		3 260 991	3 329 021
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	9 073 175	9 167 043
		9 073 175	9 167 043
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	93 871	88 235
Leverantörsskulder		105 567	217 393
Aktuella skatteskulder		4 077	2 880
Övriga skulder		1 509	2 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	244 953	289 005
		449 977	599 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 784 143	13 095 689

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

-68 030

-298 555

Avskrivningar

248 859

241 365

Kassaflöde från den löpande verksamheten**180 829****-57 190****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-2 953

-4 557

Förändring av kortfristiga skulder

-155 284

142 766

Kassaflöde från den löpande verksamheten**22 592****81 019****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-437 240

-12 248

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-437 240****-12 248****Finansieringsverksamheten**

Förändring av lån

-88 232

-83 130

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-88 232****-83 130****Årets kassaflöde****-502 880****-14 359****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 250 361

2 264 720

Likvida medel vid årets slut**1 747 481****2 250 361**

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.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 90 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 1,30 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 655 397 kr (föregående år 2 655 397 kr).

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 131 600	1 098 612
	1 131 600	1 098 612

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

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	3 287	3 368
Öresavrundning	4	0
Påminnelseavgift	120	120
Övriga intäkter ej moms	3 049	0
	6 460	3 488

Not 4 Löpande underhåll

	2023	2022
Material i löpande underhåll	5 539	1 968
Reparationer, bostäder	13 000	0
Reparationer av gemensamma utrymmen	0	1 833
Reparationer, va/sanitet	26 338	126 560
Reparationer, ventilation	15 074	0
Reparationer av byggnader utvändigt	0	15 000
Reparationer, värme	11 375	20 441
Reparation försäkringsärende	0	1 813
	71 326	167 615

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
El	16 051	16 610
Gas	290 585	443 105
Vatten	73 175	68 086
Sophämtning	42 720	41 386
Bredband	95 955	95 955
Fastighetsförsäkringar	20 909	18 587
Gemensam utdebitering	8 400	8 400
Fastighetsskötsel, grundavtal	11 288	7 013
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	54 455	0
	613 538	699 142

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Administrativ förvaltning	43 713	49 332
Extern revisor	11 550	11 775
Medlemsavgift HSB	8 715	8 715
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 706	2 874
Underhållsplan	8 105	7 635
Övriga kostnader	2 622	2 621
Övriga externa tjänster	0	14 375
	78 411	97 327

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	52 500	48 300
Vicevärdsarvode	16 489	14 305
Valberedningens arvode	1 000	1 000
Revisorsarvode	2 000	2 000
	71 989	65 605
Sociala kostnader		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	20 565	18 547
	20 565	18 547
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	92 554	84 152

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ack. anskaffningsvärden byggnader	18 003 251	18 003 251
Årets investeringar balkonger	449 490	0
Utgående ack. anskaffningsvärden byggnader	18 452 741	18 003 251
Ingående ack. avskrivningar byggnader	-9 108 649	-8 885 612
Årets avskrivningar i byggnader	-230 530	-223 037
Utgående ack. avskrivningar byggnader	-9 339 179	-9 108 649
Ingående ack. anskaffningsvärden markanläggningar	366 575	366 575
Ingående ack. avskrivningar markanläggningar	-183 284	-164 957
Årets avskrivningar i markanläggningar	-18 329	-18 328
Utgående ack. värde markanläggningar	164 962	183 290
Ingående värde mark	1 700 000	1 700 000
Utgående värde mark	1 700 000	1 700 000
Bokfört värde byggnader och mark	10 978 524	10 777 892
Taxeringsvärden byggnader	14 400 000	14 400 000
Taxeringsvärden mark	3 448 000	3 448 000
	17 848 000	17 848 000

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 248	0
Inköp balkonger	437 240	12 248
Omklassificeringar till byggnader	-449 488	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	12 248
Utgående redovisat värde	0	12 248

Pågående projekt avseende balkonger avslutades 2023 och har aktiverats i anläggningsregistret.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ack. anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående ack. anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 709	6 581
Kortfristiga fordringar hos anställda	773	0
	7 482	6 581

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	21 431	20 909
Förutbetalt bredband	17 884	23 989
Upplupna ränteintäkter	4 738	3 208
Förutbetald kabel-TV	6 105	0
	50 158	48 106

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 406 780	1 392 780
Avsättning till fond för yttre underhåll	25 000	14 000
	1 431 780	1 406 780

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	16 018 000	16 018 000
	16 018 000	16 018 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

93 871 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. Den faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 88 232 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 8 628 323 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	93 871	88 235
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	9 073 175	9 167 043
	9 167 046	9 255 278

Not 16 Skulder till kreditinstitut

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

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	1,00	2026-01-23	1 918 750	1 953 750
Swedbank Hypotek	1,00	2026-01-23	7 248 296	7 301 528
			9 167 046	9 255 278

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	13 501	13 623
Upplupen extern revisor	11 250	10 700
Upplupet styrelsearvode	52 200	48 300
Upplupet revisionsarvode	2 000	2 000
Upplupet arvode valberedning	1 000	1 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	17 344	16 119
Upplupen elkostnad	1 340	1 419
Upplupen gaskostnad	48 667	78 746
Upplupen VA-kostnad	0	5 703
Upplupen renhållningskostnad	0	3 515
Förutbetalda hyror och avgifter	97 651	98 669
Övriga upplupna kostnader	0	9 212
	244 953	289 006

Trelleborg den

Anders Enkvist
Ordförande

Maria Bengtsson
Styrelseledamot

Christer Mårtensson Liang
Styrelseledamot

Adem Murati
Styrelseledamot

Magnus Sjöstrand
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Eva Rosvall
Intern revisor
Utsedd av föreningen

Camilla Bakklund
Extern revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Trädgården i Trelleborg , org.nr. 716438-9640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Trädgården 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:s Bostadsrättsförening Trädgården 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 provar 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 den / 2024

.....
Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Eva Rosvall
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANDERS ENKVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 22:01:11



MAGNUS SJÖSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 20:35:42



ADEM MURATI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 08:43:40



MARIA BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 20:04:48



CHRISTER MÅRTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 20:32:55



EVA ROSVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-14 kl. 13:26:30



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-17 kl. 11:18:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

EVA ROSVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-14 kl. 13:12:50



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-17 kl. 11:18:21



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 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.