



# ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

### 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	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pelikanen 10	1957-03-15	1959

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
4	garageplatser	0
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 251
<b>Totalt 24 objekt</b>		<b>1 251</b>

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
Lars Ekberg	Suppleant	2024-06-04

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

Styrelsen har under året hållit 7 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 2024-06-01. På stämman deltog 8 personer varav 6 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 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 den 2024-12-06.

- **2024 OVK besiktning utförd**

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- **2023 Ny tvättmaskin**
- **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 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 23.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	36	86	99	197	187
Skuldsättning, kr/kvm	3 142	3 214	3 286	3 345	3 366
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 142	3 214	3 286	3 345	3 366
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	261	229	252	244	201
Årsavgifter, kr/kvm	796	790	790	779	775
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	809	818	808	795	793
Nettoomsättning, tkr	1 009	1 006	1 011	994	992
Resultat efter finansiella poster, tkr	-101	-13	13	135	20
Soliditet, %	-9	-6	-6	-6	-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.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 3% . Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	302 997	0	60 000	362 997
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>373 982</b>	<b>0</b>	<b>60 000</b>	<b>433 982</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-628 009	-13 449	-60 000	-701 458
Årets resultat, kr	-13 449	13 449	-100 996	-100 996
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-641 458</b>	<b>0</b>	<b>-160 996</b>	<b>-802 454</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>-267 476</b>	<b>0</b>	<b>-100 996</b>	<b>-368 472</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 60 000 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	-641 458
Årets resultat, kr	-100 996
Reservation till underhållsfond, kr	-60 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-802 454</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-802 454</b>
------------------------------------	-----------------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	1 008 867	1 005 894
Övriga intäkter	3	3 727	17 155
		<b>1 012 594</b>	<b>1 023 049</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-28 741	-27 416
Planerat underhåll	5	0	-54 590
Fastighetsavgift/skatt		-33 180	-32 360
Driftskostnader	6	-528 175	-516 070
Övriga kostnader	7	-148 137	-85 290
Personalkostnader	8	-160 802	-111 917
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-82 185	-82 185
		<b>-981 220</b>	<b>-909 828</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>31 374</b>	<b>113 221</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 474	1 519
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 844	-128 188
		<b>-132 370</b>	<b>-126 669</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-100 996</b>	<b>-13 449</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	2 652 056	2 734 241
		<b>2 652 056</b>	<b>2 734 241</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 652 556</b>	<b>2 734 741</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 130 227	1 292 993
Övriga fordringar	11	7 821	7 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	25 128	24 390
		<b>1 163 176</b>	<b>1 325 045</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		100 000	0
		<b>100 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 263 176</b>	<b>1 325 045</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 915 732</b>	<b>4 059 786</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 985	70 985
Fond för yttre underhåll	13	362 997	302 997
		<b>433 982</b>	<b>373 982</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-701 458	-628 009
Årets resultat		-100 996	-13 449
		<b>-802 454</b>	<b>-641 458</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-368 472</b>	<b>-267 476</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	3 840 271	3 930 271
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 840 271</b>	<b>3 930 271</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	90 000	90 000
Leverantörsskulder		60 781	48 293
Aktuella skatteskulder		3 701	2 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	289 451	255 708
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>443 933</b>	<b>396 991</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 915 732</b>	<b>4 059 786</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-100 996	-13 449
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		82 185	82 185
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-18 811</b>	<b>68 736</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-897	459
Förändring av kortfristiga skulder		46 942	15 269
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>27 234</b>	<b>84 464</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-90 000	-90 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-90 000</b>	<b>-90 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-62 766</b>	<b>-5 536</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 292 993	1 298 529
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 230 227</b>	<b>1 292 993</b>

## 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 2024.

#### 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**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsavgifter bostäder	988 908	988 908
Hysesintäkter	12 774	14 400
Andrahandsuthyrningar	7 185	2 413
Övrigt	0	173
	<b>1 008 867</b>	<b>1 005 894</b>

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

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Erhållna bidrag Elstöd	0	15 212
Försäkringsersättning	0	1 943
Överlåtelse och pantförskrivningsavgift intäkter	3 439	0
Övriga intäkter	288	
	<b>3 727</b>	<b>17 155</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	10 940	12 002
Löpande UH av gemensamma utrymmen	5 846	0
Löpande UH av installationer	1 800	3 836
Löpande UH av markytor	2 202	1 341
Löpande UH el/tele	4 972	7 011
Reparation försäkringsärende	2 981	3 225
	<b>28 741</b>	<b>27 415</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	54 590
	<b>0</b>	<b>54 590</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	102 412	109 147
El	45 594	46 701
Uppvärmning	214 058	195 171
Vatten	67 253	44 859
Sophämtning	33 003	35 821
Fastighetsförsäkringar	20 855	18 752
Bredband och TV	40 089	45 972
Övriha kostnader	4 911	19 647
	<b>528 175</b>	<b>516 070</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	50 169	47 623
Revisionsarvoden	14 000	11 550
Medlemsavgift HSB	8 715	8 715
Överlåtelse och Pantförskrivningsavgift	4 583	0
Avgifter för juridiska åtgärder	51 300	8 750
Övriga kostnader	19 370	8 653
	<b>148 137</b>	<b>85 291</b>

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	2024	2023
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	114 600	78 750
Ersättningar till övriga förtroendevalda	8 000	6 500
	<b>122 600</b>	<b>85 250</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	38 202	26 667
	<b>38 202</b>	<b>26 667</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>160 802</b>	<b>111 917</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 668 730	4 668 730
Årets investeringar		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 668 730</b>	<b>4 668 730</b>
Ingående avskrivningar	-2 112 490	-2 030 305
Årets avskrivningar	-82 185	-82 185
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 194 675</b>	<b>-2 112 490</b>
Mark	178 000	178 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>178 000</b>	<b>178 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>2 652 055</b>	<b>2 734 240</b>
Taxeringsvärden byggnader	10 658 000	10 658 000
Taxeringsvärden mark	4 689 000	4 689 000
	<b>15 347 000</b>	<b>15 347 000</b>

**Not 10 Andelar**

	Anskaffn. värde	Bokfört värde
Namn		
HSB Malmö	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 821	7 662
	<b>7 821</b>	<b>7 662</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 031	24 390
	<b>25 031</b>	<b>24 390</b>

**Not 13 Fond för yttre underhåll**

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	302 997	301 587
Ianspråktagande av yttre fond	0	56 000
Avsättning yttre fond	-60 000	-54 590
	<b>242 997</b>	<b>302 997</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	4 303 000	4 303 000
	<b>4 303 000</b>	<b>4 303 000</b>

**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 3 480 271 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	90 000	90 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	3 840 271	3 930 271
	<b>3 930 271</b>	<b>4 020 271</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	2,39	2032-02-25	862 500	912 500
Swedbank Hypotek	2,92	2030-03-25	1 414 771	1 454 771
Swedbank Hypotek	4,23	2027-03-25	1 653 000	1 653 000
			<b>3 930 271</b>	<b>4 020 271</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	1 099	1 118
Förutbetalda hyror och avgifter	83 308	81 452
Upplupna arvoden och sociala avgifter	159 176	112 036
Upplupen arvode för revision	10 075	9 700
Upplupen värme	29 705	26 714
Upplupen el	4 439	4 180
Upplupen vatten	0	4 829
Upplupen sophämtning	0	2 600
Övriga upplupna kostnader	1 649	13 079
	<b>289 451</b>	<b>255 708</b>

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 vald revisor

Thaha Osman  
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 2024-01-01--2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hansgården i Trelleborg för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Trelleborg

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Paul Larsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-05-01 kl. 17:40:31



**YVONNE MALMROS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 17:41:06



**ROLF SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 15:30:05



**KALLE WIBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 15:08:55



**BARBRO LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 18:46:53



**PAUL LARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 18:54:36



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:11:52



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-02 kl. 18:51:55



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:11:14



## ORDLISTA

### ÅRSREDOVISNING

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

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

### RESULTATRÄKNINGEN

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

### AVSKRIVNINGAR

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

### BALANSRÄKNINGEN

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

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

### KASSA OCH BANK

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

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

### KORTFRISTIGA SKULDER

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

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

### FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

### TOMTRÄTT

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

### KASSAFLÖDESANALYS

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

### LIKVIDITET

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

### SLUTLIGEN

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