



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Almgården i Trelleborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Almgården i Trelleborg med säte i Trelleborg org.nr. 747000-0980 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trelleborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Igelkotten 24	1943-01-01	1943

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 ²
2	lokaler (hyresrätt)	44
2	förråd	85
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	842
Totalt 21 objekt		971

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

De två förråden används av föreningen för eget bruk och är inte tänkta att hyras ut.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maria Bengtsson	Ordförande	2015-09-19	
Monika Andersson	Ledamot	2018-08-10	
Richard Nilsson	Ledamot	2010-06-29	
Jonas Henriksson	Ledamot	2016-06-20	
Mathias Wendel	Suppleant	2024-07-04	
Evelina Karman	Suppleant	2021-07-02	2024-07-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Bengtsson, Monika andersson och Mathias Wendel.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Monika Andersson, Maria Bengtsson, Rickard Nilsson och Jonas Henriksson.

Revisorer har varit: av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Ernst & Young AB.

Valberedning har varit: Vakant

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar och en via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Styrelsen har även tagit beslut om att höja avgifterna med ytterligare 3 % från 1 april 2025.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Underhållsplanen sträcker sig 20 år framåt och under de 20 åren så har föreningen ett underhållsbehov på 9 410 tkr, dvs 470 Tkr/ år.

Ingen avsättning till yttre fond har gjorts detta år då fonden är större än behovet enl. underhållsplanen.

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

Fasadrenovering med uppsättning av extra isolering, nytt tak och skortstenar , byte av tak på burspråk, källarnedgång kompletterings målas. Projektet avslutades i slutet av februari 2024. Under året har föreningen tagit ett nytt lån på 800 tkr för att finansiera den sista delen i fasad- och takrenoveringsprojektet.

På förra årets stämma tog medlemmarna andra beslut att anta de nya stadgarna.

Föreningen har genomfört löpande åtgärder under året.

Förningen har haft brandsyn av Brandservice Syd AB under året

GK har gjort tillsyn av säkerhetsventilerna i pannrum källaren.

GK har haft hand om snöröjning och saltning under vinter månaderna.
Tillsyn av tvättmaskiner och torktumlare är utfört i år.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Föreningen följer underhållsplanen, inga större åtgärder eftersom tak och skorstenar är åtgärdade i år.
Byte av fönster ligger i underhållsplanen som åtgärd 2027.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 17. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 18.

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	-136	-115	84	70	183
Skuldsättning, kr/kvm	9 630	8 823	8 889	5 525	4 853
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 133	9 284	9 353	5 814	5 107
Räntekänslighet, %	9	9	9	6	5
Energikostnad, kr/kvm	275	250	279	283	235
Årsavgifter, kr/kvm	1 138	1 084	1 032	1 002	1 002
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	98	93	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 085	1 050	1 051	959	963
Nettoomsättning, tkr	958	912	931	850	853
Resultat efter finansiella poster, tkr	-323	-251	-135	-46	64
Soliditet, %	1	5	7	13	15

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. I avgiften ingår värme vatten o avlopp samt sophantering. Lägenheternas el ingår ej i avgiften.

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.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt -101 302 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -136 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter från 1 januari 2025 med 4% och sedan från 1 april med 3 % till. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att föreningen ska kunna fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden och kommer att höja avgiften baserat på den utvärderingen.

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	25 090	0	0	25 090
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 561 254	0	0	2 561 254
S:a bundet eget kapital, kr	2 586 344	0	0	2 586 344
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 932 265	-251 383	0	-2 183 648
Årets resultat, kr	-251 383	251 383	-323 458	-323 458
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 183 648	0	-323 458	-2 507 106
S:a eget kapital, kr	402 696	0	-323 458	79 238

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 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	-2 183 648
Årets resultat, kr	-323 458
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 507 106

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 507 106

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-312023-01-01
-2023-12-31**Rörelsens intäkter**

Årsavgifter och hyror

2

957 888

912 312

Övriga intäkter

3

3 759

17 783

961 647**930 095****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-40 436

-30 918

Fastighetsavgift/skatt

-31 570

-30 873

Driftskostnader

5

-475 051

-467 393

Övriga kostnader

-93 493

-118 821

Personalkostnader

-84 052

-87 295

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och
immateriella anläggningstillgångar

-206 202

-160 417

Övriga rörelsekostnader

-4 115

0

-934 919**-895 717****Rörelseresultat****26 728****34 378****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

831

37 186

Räntekostnader och liknande resultatposter

-351 017

-322 948

-350 186**-285 762****Resultat efter finansiella poster****-323 458****-251 384****Årets resultat****-323 458****-251 383**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 707 949	4 306 661
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	3 576 152
		8 707 949	7 882 813
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 708 449	7 883 313
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	161 417	566 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	35 258	27 699
		196 675	593 738
<i>Kassa och bank</i>		19 420	60 905
Summa omsättningstillgångar		216 095	654 643
SUMMA TILLGÅNGAR		8 924 544	8 537 956

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 090	25 090
Fond för yttre underhåll	11	2 561 254	2 561 254
		2 586 344	2 586 344
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 183 648	-1 932 265
Årets resultat		-323 458	-251 383
		-2 507 106	-2 183 648
Summa eget kapital		79 238	402 696
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut	14	5 537 174	7 753 875
Summa långfristiga skulder		5 537 174	7 753 875
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	2 994 972	63 500
Leverantörsskulder		44 458	40 679
Aktuella skatteskulder		3 003	2 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	265 699	274 633
Summa kortfristiga skulder		3 308 132	381 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 924 544	8 537 956

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-323 458

-251 383

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

210 317

160 417

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****-113 141****-90 966****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-8 025

26 653

Förändring av kortfristiga skulder

-4 725

-8 700

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-125 891****-73 013****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 035 453

-3 458 673

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-1 035 453****-3 458 673****Finansieringsverksamheten**

Förändring lån

800 000

0

Amortering av lån

-85 229

-63 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**714 771****-63 500****Årets kassaflöde****-446 573****-3 595 186****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

604 075

4 199 261

Likvida medel vid årets slut**157 502****604 075**

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.

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

Reservering före 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.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjande period för föreningen byggnad bedöms vara 39 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 1,78 %.

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.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. I likvida medel ingår avräkningskontot i HSB Malmö samt Kassa bank.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr (fg år 0 kr).

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	957 888	912 312
	957 888	912 312

I årsavgiften ingår värme, vatten o avlopp, sophantering samt bredband och Kabel-TV. Lägenheternas el ingår ej i avgiften.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
El stöd	0	11 270
Övriga intäkter	3 759	6 513
	3 759	17 783

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll gemensamma utrymmen	17 895	2 969
Löpande underhåll tvättutrustning	6 647	7 024
Löpande underhåll VA sanitet	0	5 050
Löpande underhåll ventilation	0	3
Löpande underhåll värme	0	15 872
Löpande underhåll el	6 750	0
Löpande underhåll försäkringsärende	3 394	0
Löpande underhåll byggnad utvändigt	5 750	0
	40 436	30 918

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	111 902	116 093
El	37 782	41 245
Uppvärmning	152 118	140 709
Vatten	54 157	39 387
Sophämtning	44 875	50 659
Övriga avgifter	74 218	77 166
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	0	2 135
	475 052	467 394

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 048 569	7 048 569
Inköp tak/fasad	1 035 453	
Försäljningar/utrangeringar tak	-92 890	0
Överföring från pågående arbete tak fasad projekt	3 576 152	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 567 284	7 048 569
Ingående avskrivningar	-2 779 386	-2 618 969
Försäljningar/utrangeringar	88 775	0
Årets avskrivningar	-206 202	-160 417
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 896 813	-2 779 386
Utgående redovisat värde	8 670 471	4 269 183
Taxeringsvärden byggnader	7 044 000	7 044 000
Taxeringsvärden mark	3 298 000	3 298 000
	10 342 000	10 342 000
Bokfört värde byggnader	8 670 466	4 269 178
Bokfört värde mark	37 483	37 483
	8 707 949	4 306 661

Not 7 Pågående nyanläggning

Avser tak och fasadrenovering.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	3 576 152	117 474
Årets inköp, avser fasad och tak renovering	0	3 458 678
Överfört till byggnader och mark	-3 576 152	
	0	3 576 152

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andel HSB Malmö Ek	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	23 335	22 866

Fordringar skatt	0	3
Avräkningskonto HSB	138 082	543 170
	161 417	566 039

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	35 258	27 699
	35 258	27 699

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	2 561 254	2 542 254
Reservering enligt stämmobeslut	0	19 000
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	2 561 254	2 561 254

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

2 994 972 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.

Under året har föreningens lån ökat med 714 771 kr.

Faktisk amortering för det kommande året 92 472 kr.

Beräknad skuld om 5 år är 8 069 786 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 994 972	63 500
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år.	5 537 174	7 753 875
	8 532 146	7 817 375

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	8 647 000	7 900 000
	8 647 000	7 900 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
------------	-----------	-----------	------------	------------

	%	ränteändring	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hypotek	4,01	2030-12-20	2 112 375	2 133 875
Swedbank Hypotek	4,15	2027-09-24	2 150 000	2 150 000
Skurups Sparbank	3,15	2026-07-30	559 000	571 000
Swedbank Hypotek	4,03	2025-06-18	2 932 500	2 962 500
Swedbank Hypotek	3,82	2028-01-25	778 271	0
			8 532 146	7 817 375

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	67 817	77 564
Upplupna räntekostnader	38 973	36 610
Övriga upplupna kostnader	158 910	160 459
	265 700	274 633

Trelleborg

Maria Bengtsson
Ordförande

Jonas Henriksson

Monika Andersson

Rickard Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Almgården i Trelleborg org.nr 747000-0980

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Almgården i Trelleborg för år 2024.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Bostadsrättsförening Almgården i Trelleborg för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Almgården i Trelleborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA KNUTSDOTTIR BENGTTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 16:43:54



JONAS HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 09:38:40



JAN BERTIL RICKARD NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 23:19:32



MONIKA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 07:41:37



ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 19:51:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Almgården i Trelleborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 19:52:21



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 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.