



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Assessorn i Trelleborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Assessorn i Trelleborg med säte i Trelleborg org.nr. 747000-0162 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är privatbostadsföretag 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-05-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trelleborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Borgmästaren 1	1956-08-31	1958

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	garageplatser	0
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 911
Totalt 51 objekt		1 911

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 3 st 1.5 rok, 12 st 2 rok, 10 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Pål Magnusson	Ordförande
Jan Palm	Ledamot
Fredrik Blomquist	Ledamot
Bo Andersson	Ledamot
Dorte Mårtensson	Ledamot
Alexander Mårtensson	Suppleanter

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Palm, Pål Magnusson, Dorte Mårtensson, Bo Andersson, och Mohammed Brkic.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

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

Valberedning har varit: Daniella Larsson (sammanställande) och Daniella Larsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar + 1 fullmakt.
Extra stämman 16 april 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-12-10.

Arbetet med att få vår OVK godkänd har fortsatt under året.

Asfaltering av uppfarten till garaget och förberedelse för ny sopsorterings station.

Byte av plåttaket ovanför ingångarna i samtliga trappuppgångar.

Det har varit en vattenläcka i 2 st lägenheter.

Nya stadgar har vi antagit med en extrastämma som följd.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Byte av fönster i alla lägenheter.

Stambyte i alla lägenheter.

Ombyggnad av affären till 3 st lägenheter.

Byte till säkerhetsdörrar och installation av postfack.

Installation av fiber utan kostnad för medlemmarna.

Ombyggnad av balkongerna.

Byggnation av grillplats.

Medlemskap i HSB.

Asfaltering av uppfarten till garaget.

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

Vi planerar att installera någon typ av kärlskåp så att vi kan sortera bla matavfall, glas, papper, tidningar mm

Målning av golvet i källaren.

Målning av trapphusen.

Installation av laddare till elbilar i garaget.

Hobbyrum i källaren.

Försköning av trädgården och utemiljön.

Gemensamt avtal om el men med individuell avläsning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 36.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	179	167	166	183	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 698	5 760	5 823	5 885	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 698	5 760	5 823	5 885	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	0
Energikostnad, kr/kvm	252	192	200	208	0
Årsavgifter, kr/kvm	859	810	783	796	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	96	96	100	0
Totala intäkter, kr/kvm	900	845	818	796	0
Nettoomsättning, tkr	1 690	1 596	1 541	1 521	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-415	50	84	73	0
Soliditet, %	-5	0	0	0	0

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 övergång från K2 till K3.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten vid årets slut är negativt med 253 tkr. Resultatet belastat av underhållsarbeten som inte kommer vara återkommande nästa år.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 179 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% from 1 jan 2025.

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	79 754	0	0	79 754
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 309 135	0	-302 022	1 007 113
S:a bundet eget kapital, kr	1 388 889	0	-302 022	1 086 867
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 550 233	49 973	302 022	-1 198 238
Årets resultat, kr	49 973	-49 973	-415 841	-415 841
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 500 260	0	-113 819	-1 614 079
S:a eget kapital, kr	-111 371	0	-415 841	-527 212

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 46 000 kr samt ianspråktagande skett med 348 022 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	-1 500 260
Årets resultat, kr	-415 841
Reservation till underhållsfond, kr	-46 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	348 022
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 614 079

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 614 079

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 689 384	1 596 124
Övriga intäkter	3	30 255	18 872
		1 719 639	1 614 996
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-141 307	-50 034
Planerat underhåll	5	-348 022	0
Fastighetsavgift/skatt		-33 957	-64 640
Driftskostnader	6	-814 928	-720 327
Övriga kostnader	7	-201 750	-255 798
Personalkostnader	8	-84 682	-64 384
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-339 911	-210 728
		-1 964 557	-1 365 911
Rörelseresultat		-244 918	249 085
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 991	1 289
Räntekostnader och liknande resultatposter		-198 333	-200 400
		-182 342	-199 111
Resultat efter finansiella poster		-427 260	49 974
Årets resultat		-427 260	49 973

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

9 337 674

9 677 585

9 337 674

9 677 585

Summa anläggningstillgångar

9 337 674

9 677 585

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

49 759

16 851

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

61 740

33 824

111 499

50 675

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar

12

500 000

0

500 000

0

Avräkningskonto HSB Malmö

Summa omsättningstillgångar

780 917

1 533 778

1 392 416

1 584 453

SUMMA TILLGÅNGAR

10 730 090

11 262 038



Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

79 754

79 754

Fond för yttre underhåll

13

1 007 113

1 309 135

1 086 867**1 388 889***Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-1 198 238

-1 550 233

Årets resultat

-427 260

49 973

-1 625 498**-1 500 260****Summa eget kapital****-538 631****-111 371****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

14, 15, 16

2 225 877

10 888 723

Summa långfristiga skulder**2 225 877****10 888 723****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

14, 15, 16

8 662 846

119 296

Leverantörsskulder

128 744

108 748

Aktuella skatteskulder

5 712

7 649

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

245 542

248 993

Summa kortfristiga skulder**9 042 844****484 686****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****10 730 090****11 262 038**

Kassaflödesanalys

Not

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

Rörelseresultat

-427 260

49 973

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

339 911

210 728

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****-58 133****280 075****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-60 824

47 807

Förändring av kortfristiga skulder

-14 608

-12 483

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-133 565****315 399****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-119 296

-119 296

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-119 296****-119 296****Årets kassaflöde****-252 861****196 103****Likvida medel vid årets början**

1 533 778

1 337 675

Likvida medel vid årets början

1 280 917

1 533 778

Likvida medel vid årets slut

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 och BFNAR 2023:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom 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 nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 53 år.

Nybyggnadsår 1958.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,45 %.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

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.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 600 635 kr (fg år 600 635 kr).

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 640 844	1 548 024
Hysesintäkter garage, ej moms	48 540	48 100
	1 689 384	1 596 124

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, garageplatser, och el för gemensamma utrymme.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Överlåtelse - och Pantförskrivningsavgift	2 531	4 989
Ersättning från försäkringsbolag	25 923	0
Övriga intäkter ej moms	1 801	13 883
	30 255	18 872

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Fastighetsskötsel och förbrukningsmaterial	3 544	2 449
Löpande UH av gemensamma utrymmen- tvättstuga	9 607	0
Löpande UH av installationer	10 245	12 497
Löpande UH, VA/sanitet	8 251	27 859
Löpande UH av markytor	0	5 591
Löpande UH av garage	2 056	1 638
Reparation försäkringsärende	107 604	0
	141 307	50 034

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat uh bostäder	19 491	0
Planerat uh el/tele	24 781	0
Planerat uh av byggnader utvändigt	208 750	0
Planerat uh av markytor	95 000	0
	348 022	0

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel mm	170 848	158 540
Elavgifter för drivkraft och belysning	25 342	31 764
Uppvärmning, fjärrvärme	341 023	304 209
Vatten och avlopp / VA	115 395	74 002
Sophämtning, avfall, renhållning	40 820	37 468
Bredband och TV	121 500	114 345
	814 928	720 328

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal mm	87 124	73 459
Underhållsplan	9 158	68 750
Överlåtelseavgift och Pantförskrivningsavgift	1 886	5 303
Medlemsavgift HSB	13 280	13 280
Avgifter för juridiska åtgärder	9 375	6 250
Föreningsstämma/styrelsemöte	10 787	8 855
Revisionsarvoden	14 500	20 000
Fastighetsförsäkringar	49 392	47 040
Övriga kostnader	6 249	12 861
	201 751	255 798

Not 8 Arvode och sociala kostnader

	2024	2023
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	55 300	40 000
Arvode vicevärd	10 200	12 000
Arvode föreningsvalda revisorer	1 000	0
Arvode valberedning	1 500	0
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	0	1 054
	68 000	53 054
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	16 682	11 330
	16 682	11 330
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	84 682	64 384

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 351 882	13 351 882
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 351 882	13 351 882
Ingående avskrivningar	-3 749 297	-3 538 569
Årets avskrivningar	-339 911	-210 728
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 089 208	-3 749 297
Bokfört värde mark	75 000	75 000
Bokfört värde mark	75 000	75 000
Utgående redovisat värde	9 337 674	9 677 585
Taxeringsvärden byggnader	12 600 000	12 600 000
Taxeringsvärden mark*	3 808 000	7 616 000
	16 408 000	20 216 000

*Skatteverket omprövar beslutet fastighetstaxering 2022

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	30 439	1 619
Skattefordringar	19 320	0
Andra kortfristiga fordringar	0	15 232
	49 759	16 851

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 310	33 824
Upplupna ränteintäkter	1 430	0
	61 740	33 824

Not 12 Kortfristiga placeringar HSB

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar HSB	500 000	0
	500 000	0

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 309 135	1 309 135
Yttre fond avsättning	46 000	0
Uttag yttre fond	-348 022	0
	1 007 113	1 309 135

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	11 472 000	11 472 000
	11 472 000	11 472 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

8 662 846 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 119 296 kr.

Den totala skulden om fem år förväntas uppgå till 10 292 243 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett till fem år efter balansdagen		
Kortfristig del av långfristiga skulder	8 662 846	119 296
Fastighetslån, långfristiga	2 225 877	10 888 723
	10 888 723	11 008 019

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	3,09	2025-01-30	1 498 970	1 517 650
Stadshypotek AB	3,30	2025-09-30	461 376	467 072
Stadshypotek AB	2,61	2026-09-01	709 211	716 943
Stadshypotek AB	1,29	2025-09-01	6 702 500	6 772 500
Stadshypotek AB	2,01	2029-01-30	1 516 666	1 533 854
			10 888 723	11 008 019

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	153 673	151 461
Beräknat arvode för revision	12 000	11 000
Upplupna räntekostnader	16 830	17 030
Upplupen el	3 041	2 317
Upplupen värme	39 307	40 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 275	26 715
Upplupna arvoden	2 500	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	1 917	0
	245 543	248 993

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen.

Trelleborg

Pål Magnusson
Ordförande

Jan Palm

Fredrik Blomquist

Bo Andersson

Dorte Mårtensson

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

Thaha Osman
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

Felicia Olofsson
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Assessorn i Trelleborg, org.nr. 747000-0162

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Assessorn 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 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 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 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. 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 Assessorn 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 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Trelleborg

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Felicia Olofsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

PÅL MAGNUSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 20:01:12



JAN PALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 18:51:30



FREDRIK BLOMQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 19:00:41



BO ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 11:07:13



DORTE MÅRTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 19:35:28



FELICIA OLOFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 18:21:50



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 11:55:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

FELICIA OLOFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 18:20:54



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 11:53:41



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 omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring 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.