

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hedgården i Trelleborg med säte i Trelleborg org.nr. 747000-1004 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trelleborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tjädern 1	1945-04-16	1946

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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 m²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 185

Totalt 24 objekt1 185

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 12 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Agneta Rydberg	Ordförande	2015-10-21	
Gunvor Wiberg	Ledamot	2008-06-12	2024-05-29
Håkan Herrström	Ledamot	2022-06-14	
Charlotte Griffin	Ledamot	2024-05-29	
Katarina Mattson	Ledamot	2023-06-09	
Adam Marklund	Ledamot	2023-06-09	
Roland Thell	Suppleant	2024-05-29	
Ramiz Jusufovic	Suppleant	2023-06-09	2024-05-29



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Agneta Rydberg (ordförande), Adam Marklund (ledamot) och Roland Thell (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Agneta Rydberg, Charlotte Griffin, Katarina Mattson och Adam Marklund.

Revisorer har varit: Ivan Orlov, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Agneta Rydberg (sammankallande), Charlotte Griffin, Katarina Mattson, Roland Thell samt Adam Marklund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

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 2024-11-17.

Årtal	Åtgärd
2017	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar samt nytt låssystem
2019	Byte av 3 st källardörrar
2020	Ommålning av trapphus samt nytt passagesystem
2021	Ommålning av aluminiumlister runt fönster utvändigt, samt installation av Telia fiber för TV och bredband till fastigheten och samtliga lägenheter
2022	Byte av pumpar till värmesystemet
2023	Byte av termostater på samtliga radiatorer och byte av kopplingar i källaren samt injustering av värmesystemet
2024	Byte av tappvattenrör

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll:

Under året har föreningen bytt tappvattenrör.

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

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital samt nyupplåning

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

Årtal	Åtgärd
2025	Rensning av ventilationsrör
2026	Bygga sophus för avfallssortering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	65	164	166	178	203
Skuldsättning, kr/kvm	5 808	5 850	3 783	4 034	4 082
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 808	5 850	3 783	4 034	4 082
Räntekänslighet, %	6	6	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	266	242	225	227	213
Årsavgifter, kr/kvm	991	948	903	897	889
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	99	98	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 001	971	908	912	899
Nettoomsättning, tkr	1 174	1 123	1 070	1 063	1 053
Resultat efter finansiella poster, tkr	-155	27	-93	21	-160
Soliditet, %	2	4	6	7	7

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 ökade räntekostnader på föreningens lån samt högre avskrivningskostnader som inte är lividitetspåverkade.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med +5% fr.o.m. 2025-01-01.

Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar 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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	21 390	0	0	21 390
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	507 821	0	7 058	514 879
S:a bundet eget kapital, kr	529 211	0	7 058	536 269
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-245 044	26 509	-7 058	-225 593
Årets resultat, kr	26 509	-26 509	-155 313	-155 313
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-218 535	0	-162 371	-380 906
S:a eget kapital, kr	310 676	0	-155 313	155 363

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 19 000 kr samt ianspråktagande skett med 11 942 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	-218 535
Årets resultat, kr	-155 313
Reservation till underhållsfond, kr	-19 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	11 942
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-380 906

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-380 906
------------------------------------	-----------------

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 hyresintäkter	2	1 174 248	1 122 864
Övriga intäkter	3	12 214	27 474
		1 186 462	1 150 338
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-41 438	-29 156
Planerat underhåll	5	-11 942	0
Fastighetsavgift/-skatt		-39 120	-38 136
Driftskostnader	6	-405 059	-396 554
Övriga kostnader	7	-105 644	-105 177
Personalkostnader	8	-256 676	-231 425
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-220 027	-184 589
		-1 079 906	-985 037
Rörelseresultat		106 556	165 301
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 180	15 865
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 050	-154 656
		-261 870	-138 791
Årets resultat		-155 313	26 509

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	6 565 924	3 748 438
Inventarier	10	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	11	0	1 050 044
		6 565 924	4 798 482
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		6 567 424	4 799 982
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		232 934	2 574 095
Övriga fordringar	13	6 674	6 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	30 620	33 831
		270 228	2 614 452
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		400 000	700 000
		400 000	700 000
Summa omsättningstillgångar		670 228	3 314 452
SUMMA TILLGÅNGAR		7 237 652	8 114 434

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 390	21 390
Fond för yttre underhåll	15	514 879	507 821
		536 269	529 211
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-225 593	-245 044
Årets resultat		-155 313	26 509
		-380 906	-218 535
Summa eget kapital		155 363	310 676
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	4 670 000	5 657 500
		4 670 000	5 657 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	2 212 500	1 275 000
Leverantörsskulder		44 888	160 336
Aktuella skatteskulder		5 261	4 209
Övriga skulder	19	5 653	30 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	143 987	676 518
		2 412 289	2 146 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 237 652	8 114 434

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

-155 313

26 509

Avskrivningar

220 027

184 589

Kassaflöde från den löpande verksamheten**64 714****211 098****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

3 063

-6 649

Förändring av kortfristiga skulder

-671 469

733 465

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-603 692****937 914****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 987 469

-1 050 044

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-1 987 469****-1 050 044****Finansieringsverksamheten**

Förändring av lån

-50 000

2 400 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-50 000****2 400 000****Årets kassaflöde****-2 641 161****2 287 870****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

3 274 095

986 225

Likvida medel vid årets slut**632 934****3 274 095**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 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.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 55 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 2,14 %.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

Lån som har förfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 127 604	1 053 864
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	46 644	69 000
	1 174 248	1 122 864

I årsavgift ingår kostnad för vatten och värme. Kabel tv ingår ej. El ingår för gemensamma utrymmen.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	9 074	7 268
Andrahandsuthyrning	0	2 190
Elstöd	0	16 808
Övriga intäkter	3 140	1 208
	12 214	27 474

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Material i löpande underhåll	18 262	6 749
Löpande underhåll av installationer	0	1 075
Löpande underhåll Va/sanitet	10 602	0
Löpande underhåll el/tele	901	13 492
Löpande underhåll av markytor	8 125	465
Drivmedel fordon och maskiner, fast.skötsel	97	208
Löpande UH, övrigt	3 450	7 168
Öresutjämning	1	-1
	41 438	29 156

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	11 942	0
	11 942	0

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
El	41 483	45 398
Uppvärmning, fjärrvärme	177 949	176 876
Vatten och avlopp / VA	96 216	63 982
Sophämtning	27 596	29 314
Fastighetsförsäkringar	14 162	12 260
Kabel-TV	8 326	34 291
Bredband	39 327	34 433
	405 059	396 554

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	64 919	68 178
Revisionsarvoden	14 000	11 430
Styrelse- och möteskostnader	2 082	1 814
Medlemsavgift HSB Malmö	10 375	10 375
Kontorsmaterial och korttidsinventarier	2 377	1 562
Telefon	1 279	1 243
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 732	9 525
Övriga externa kostnader	2 880	1 050
	105 644	105 177

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	38 100	37 150
Revisionsarvode	1 524	1 486
Löner fastighetsskötare	157 173	144 991
	196 797	183 627
Sociala kostnader		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	59 879	47 798
	59 879	47 798
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	256 676	231 425

Föreningen har en anställd som vicevärd och vaktmästare.

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	7 217 987	7 162 897
Omföring inventarie		55 090
Aktivering tappvattenstambyte	3 037 513	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	10 255 500	7 217 987
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 504 132	-3 264 453
Årets avskrivningar	-220 027	-184 589
Omf ack avskrivningar inventarie		-55 090
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 724 159	-3 504 132
Ingående värde mark	34 582	34 582
Utgående värde mark	34 582	34 582
Bokfört värde byggnader och mark	6 565 923	3 748 437
Taxeringsvärden byggnader	10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärden mark	4 443 000	4 443 000
	14 443 000	14 443 000

Not 10 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden inventarier	5 842	60 932
Omf inventarier till byggnad	0	-55 090
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden inventarier	5 842	5 842
Ingående ackumulerade avskrivningar inventarier	-5 842	-60 932
Omf ack avskrivning	0	55 090
Utgående ackumulerade avskrivningar inventarier	-5 842	-5 842
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 050 044	0
Pågående projekt tappvatten	1 987 469	1 050 044
Aktivering tappvatten	-3 037 513	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 050 044
Utgående redovisat värde	0	1 050 044

Pågående projekt avser tappvattenstambyte.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus	1 000	1 000
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 674	6 526
	6 674	6 526

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	14 577	14 162
Förutbetald kabel-TV	2 254	5 704
Förutbetalt bredband	5 520	5 750
Upplupna ränteintäkter	8 269	8 215
	30 620	33 831

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	507 821	441 821
Avsättning till fond för yttre underhåll	19 000	66 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-11 942	0
	514 879	507 821

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	7 377 000	7 377 000
	7 377 000	7 377 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

2 212 500 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 50 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 6 732 500 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 212 500	1 275 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	4 670 000	5 657 500
	6 882 500	6 932 500

Not 18 Skulder till kreditinstitut

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

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB Bolån	0,990	2024-09-28	0	1 245 000
SEB Bolån	5,560	2025-09-28	967 500	977 500
Stadshypotek	4,780	2026-06-30	1 190 000	1 210 000
Stadshypotek	4,200	2026-12-01	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	4,080	2027-03-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	3,126	2025-09-30	1 225 000	0
			6 882 500	6 932 500

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	2 251	14 579
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	3 402	8 731
Medlemmarnas inre fond	0	6 885
	5 653	30 195

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	299	370
Förutbetalda hyror och avgifter	94 442	100 978
Upplupen extern revisor	11 830	11 330
Upplupen elkostnad	3 389	3 816
Upplupen fjärrvärmekostnad	22 381	21 661
Upplupen VA-kostnad	0	5 795
Upplupen renhållningskostnad	0	2 381
Upplupna semesterlöner	7 862	0
Upplupna sociala avgifter på semesterskuld	2 470	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	530 188
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	314	0
Upplupna arvoden	1 000	0
	143 987	676 519

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelse och revisorer.

Trelleborg den

Agneta Rydberg
Ordförande

Adam Marklund
V.Ordförande

Håkan Herrström
Styrelseledamot

Katarina Mattson
Styrelseledamot

Charlotte Griffin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ivan Orlov
Intern revisor
Vald av föreningen

Afrodita Cristea
Extern revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hedgården i Trelleborg, org.nr. 747000-1004

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hedgården i Trelleborg för räkenskapsåret 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ivan Orlov
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

AGNETA RYDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-01 kl. 15:55:23



HÅKAN HERRSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 18:36:02



CHARLOTTE GRIFFIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 14:48:40



ADAM MARKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 19:09:54



KATARINA MATTSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 22:34:26



IVAN ORLOV

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 08:27:28



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 11:38:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

IVAN ORLOV

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 08:25:19



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 11:36:59



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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