



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Trumman i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Trumman i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5643 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen friköpte marken Trumman 1 2021-12-14.
Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Byggnader	1955-06-16	1952
Trumman1	2021-12-14	
Totalt 2 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 m²
55	förråd	446
10	lokaler (hyresrätt)	819
95	garageplatser (inkl 6 MC-plaser)	0
399	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	26 645
8	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	716
1	övrigt (bankomat)	8
Totalt 568 objekt		28 634

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 193 st 2 rok, 148 st 3 rok, 25 st 4 rok, 12 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per-Olov Larsson	Ordförande	2018-05-04	
Lennart Serder	Ledamot	2020-09-16	
Marie Johansson	Ledamot	2024-07-08	
Karin Lundgren	Ledamot	2020-09-16	
Jens Hansen	Ledamot	2013-05-01	2024-07-08
Helcio Apgaua	Ledamot	2021-01-01	
Jenny Marie Steinert	Ledamot	2021-04-30	2024-04-24
Nilofar Rashidi	Ledamot	2020-09-16	
Marcus Turesson	Ledamot	2024-07-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Olov Larsson, Lennart Serder och Nilofat Rashidi.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Serder, Per-Olov Larsson, Karin Lundgren och Nilofar Rashidi.

Revisorer har varit: Robert Hellberg och Jan Bellvi vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Louise Svensson (sammankallande) och Helena Persson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 60 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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

Avgiftshöjningen beror främst på ökade driftkostnader för värme och VA samt högre kapitalkostnader på grund av höjda räntor.

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 fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-17.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Hydroforbering av samtliga södergavlar
- Avslutning av fönstermålning (garantibesiktning)
- OVK slutförd
- Rensning samt genomgång av friskluftsventiler
- Byte av sand i sandlådor

Glöggfest för medlemmarna anordnades i festlokalen den 14 december.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Iordningställande av källarlokalerna till två lägenheter.
2018	Relining av föreningens avloppsstammar.
2019	Byte av fönsterkuper.
2020	Relining av föreningens samtliga avloppsstammar avslutat.
2021	Installation av passersystem för samtliga entréer.
2021	Byggt cykelställ vid hus 41.
2021	Renoverat källartoiletter.
2022	Byggt ytterligare en övernattninglägenhet.
2022	Installerat digitalt bokningssystem för tvättstugor och lokaler.
2023	Målning av föreningens samtliga fönster avslutat.

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

- Fräscha upp tork och mangelrum samt effektivisera tvättavdelning
- Genomgång med VA Syd om omhändertagande av dagvatten

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 48 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 501. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 509.

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	132	82	202	337	347
Skuldsättning, kr/kvm	12 447	12 562	12 680	3 667	3 692
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 026	13 147	13 270	3 838	3 864
Räntekänslighet, %	13	13	14	4	4
Energikostnad, kr/kvm	272	267	252	225	194
Årsavgifter, kr/kvm	1 039	992	930	898	889
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	96	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 055	1 024	928	905	901
Nettoomsättning, tkr	29 440	28 056	26 283	25 427	25 151
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 430	-4 627	-3 832	2 579	2 431
Soliditet, %	4	5	6	19	18

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 höga räntekostnader som till största del är hänförliga till föreningens friköp av mark år 2022 då föreningen tog upp nya lån för att finansiera friköpet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 2 107 50 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 132 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 4 % fr 1/1 2024. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	717 046	0	0	717 046
Upplåtelseavgifter, kr	2 547 521	0	0	2 547 521
Underhållsfond, kr	0	0	1 261 672	1 261 672
S:a bundet eget kapital, kr	3 264 567	0	1 261 672	4 526 239
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 171 398	-4 627 352	-1 261 672	13 282 374
Årets resultat, kr	-4 627 352	4 627 352	-3 429 685	-3 429 685
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 544 046	0	-4 691 357	9 852 689
S:a eget kapital, kr	17 808 613	0	-3 429 685	14 378 928

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 750 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 488 328 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	14 544 046
Årets resultat, kr	-3 429 685
Reservation till underhållsfond, kr	-2 750 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 488 328
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 852 689

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	9 852 689
------------------------------------	------------------

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	29 440 453	28 055 872
Övriga intäkter	3	768 837	1 274 434
		30 209 290	29 330 307
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 970 085	-1 930 784
Planerat underhåll	5	-1 488 328	-2 948 847
Fastighetsavgift/skatt		-754 400	-738 041
Driftskostnader	6	-10 485 611	-10 379 162
Övriga kostnader	7	-862 968	-1 055 477
Personalkostnader	8	-3 076 798	-2 685 339
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 869 483	-4 865 755
		-23 507 672	-24 603 405
Rörelseresultat		6 701 618	4 726 902
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 474	65 874
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 164 778	-9 420 128
		-10 131 303	-9 354 254
Årets resultat		-3 429 685	-4 627 352

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	9	370 897 096	375 755 397
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	37 273	48 454
Pågående nyanläggningar och förskott	11	150 000	0
		371 084 369	375 803 852
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		371 085 069	375 804 552
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 283	187 376
Avräkningskonto HSB Malmö		4 202 622	4 310 284
Aktuella skattefordran		20 456	0
Skattekonto		460 238	218 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 134 389	1 207 986
		5 823 988	5 924 617
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	0	2 000 000
		0	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
		2 665	2 583
Summa omsättningstillgångar		5 826 653	7 927 201
SUMMA TILLGÅNGAR		376 911 722	383 731 752

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		717 046	717 046
Upplåtelseavgifter		2 547 521	2 547 521
Fond för yttre underhåll		1 261 672	0
		4 526 239	3 264 567
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		13 282 374	19 171 398
Årets resultat		-3 429 685	-4 627 352
		9 852 689	14 544 046
Summa eget kapital		14 378 928	17 808 613
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	275 006 200	277 786 200
Summa långfristiga skulder		275 006 200	277 786 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	81 405 000	81 925 000
Leverantörsskulder		1 071 657	1 695 986
Skatteskuld		84 826	90 055
Övriga skulder	18	189 006	100 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	4 776 105	4 325 146
Summa kortfristiga skulder		87 526 594	88 136 939
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		376 911 722	383 731 752

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

-3 429 685

-4 627 352

Avskrivningar

4 869 483

4 865 755

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****1 439 797****238 403****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-7 032

-507 659

Förändring av kortfristiga skulder

-90 345

1 077 229

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 342 420****807 974****Investeringsverksamheten**

Investering i materiella anläggningstillgångar

-150 000

-55 909

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-150 000****-55 909****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-3 300 000

-3 375 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-3 300 000****-3 375 000****Årets kassaflöde****-2 107 580****-2 622 935****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

6 312 867

8 935 802

Likvida medel vid årets slut**4 205 287****6 312 867**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 49 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 2,59 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	26 052 336	24 587 448
Årsavgifter lokaler	863 040	814 164
Hysesintäkter	1 079 857	990 890
El IMD (Individuell Mätning Debitering)	1 074 899	1 341 029
Vatten	15 660	15 660
Värme	22 704	22 704
Bredband/kabel TV	331 957	283 977
	29 440 453	28 055 872

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband/kabel TV och El IMD. El IMD debiteras enligt förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Ersättning från försäkringsbolag	52 419	3 029
Övriga intäkter	471 250	385 387
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	245 168	105 021
Elstöd	0	780 997
	768 837	1 274 434

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll	0	1 225
Löpande underhåll av bostäder	26 364	12 650
Löpande underhåll av lokaler	0	48 750
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	90 809	29 601
Löpande underhåll av tvättutrustning	138 971	127 243
Löpande underhåll installationer	21 269	37 673
Löpande underhåll va/sanitet	154 697	177 404
Löpande underhåll värme	105 591	73 075
Löpande underhåll ventilation	261 790	1 023 319
Löpande underhåll el	70 073	40 366
Löpande underhåll av hissar	123 384	77 414
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	37 046	147 802
Löpande underhåll av markytor	7 855	14 144
Löpande underhåll garage och p-platser	35 256	30 155
Löpande underhåll TV/antennutrustning	5 004	3 329
Försäkringsskador	891 978	86 636
Öresjustering	-2	-2
	1 970 085	1 930 784

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat uh lokaler	81 250	107 500
Planerat uh av gemensamma utrymmen	11 875	0
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	120 545
Planerat UH Ventilation	240 402	0
Planerat UH av byggnader utvändigt	1 154 801	2 720 802
	1 488 328	2 948 847

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	974 435	951 254
El	1 937 863	1 801 088
Uppvärmning	4 437 810	4 438 863
Vatten	1 412 221	1 286 583
Sophämtning	230 817	447 847
Fastighetsförsäkringar	519 199	461 630
Kabel-TV	590 618	508 464
Bredband	375 438	375 932
Brandskydd	7 211	7 130
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	100 371
Öresjustering	-1	0
	10 485 611	10 379 162

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	362 291	363 325
Revisionsarvoden	32 875	28 125
Juridiska avgifter	37 500	62 813
Konsultarvoden	24 062	4 000
Medlemsavgift HSB	169 320	169 320
Fastighetsjour	17 388	11 094
Övriga kostnader	197 613	323 457
Energiförvaltning	0	91 234
Föreningsverksamhet	21 919	2 109
	862 968	1 055 477

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
	3,5	3,5
	3,5	3,5
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	380 500	372 000
Revisorer	38 100	37 152
Ersättningar till övriga förtroendevalda	38 100	37 152
Övriga arvode ej förtroendevalda	3 000	0
Löner anställda	1 671 182	1 449 856
	2 130 882	1 896 160
Sociala kostnader		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	576 718	512 222
Särskild löneskatt	20 624	17 186
Premier arbetsmarknadsförsäkring	90 413	57 784
Uttagsskatt	239 800	186 583
	927 555	773 775
Övriga ersättningar (milersättning och parkeringsavgifter, utbildning)	18 362	15 404
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	3 076 799	2 685 339

Not 9 Byggnader och Mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	187 136 471	187 136 471
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 136 471	187 136 471
Ingående avskrivningar	-72 532 924	-67 674 623
Årets avskrivningar	-4 858 301	-4 858 301
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 391 225	-72 532 924
Ingående värde mark	261 151 850	261 151 850
Friköp av mark (som tidigare upplåtits med tomträtt)		0
Utgående värde mark	261 151 850	261 151 850
Bokfört värde byggnader och mark	370 897 096	375 755 397
Taxeringsvärden byggnader	319 200 000	319 200 000
Taxeringsvärden mark	267 203 000	267 203 000
	586 403 000	586 403 000

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 909	0
Inköp (åkgärsklippare)	0	55 909
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 909	55 909
Ingående avskrivningar	-7 455	0
Årets avskrivningar	-11 182	-7 455
Öresjustering	1	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 636	-7 455
Utgående redovisat värde	37 273	48 454

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	150 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 000	0
Utgående redovisat värde	150 000	0

Pågående nyanläggningar avser ombyggnad av lokal. Beräknas färdigställas våren 2025 och beräknad kostnad 250 tkr

Not 12 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	200	200
	700	700

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	534 540	519 199
Förutbetald Kabel-TV/bredband	183 810	148 429
Förutbetald hisservice	0	45 450
Upplupen intäkt el (IMD)	387 000	412 000
Övriga förutbetalda kostnader	29 039	75 408
Upplupna ränteintäkter	0	7 500
	1 134 389	1 207 986

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Namn		
Kortfristig placering HSB Malmö	0	2 000 000
	0	2 000 000

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	368 158 100	368 158 100
	368 158 100	368 158 100

Not 16 Skulder till kreditinstitut

81 405 000 kr av föreningens fastighetslån har formell 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 verksamhetsåret 2024 för den totala skulden är 3 300 000 kr

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller mellan ett till tio år från balansdagen		
Skulder som förfaller inom 1 år (kortfristiga skulder)	81 405 000	81 925 000
Skulder som förfaller senare än 1 år efter balansdagen (långfristiga skulder)	275 006 200	277 786 200
	356 411 200	359 711 200

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	3,05	2032-04-16	50 700 000	51 220 000
SBAB	2,21	2024-11-13	0	9 000 000
SEB	3,26	2026-12-28	8 900 000	9 000 000
SBAB	3,60	2025-11-17	10 000 000	10 000 000
SBAB	2,68	2027-04-16	50 700 000	51 220 000
SBAB	2,86	2029-04-16	50 700 000	51 220 000
SEB	2,41	2027-12-28	18 675 000	18 775 000
Nordea	1,14	2026-10-21	9 375 000	9 375 000
SBAB	3,67	2027-03-16	50 700 000	51 220 000
SEB	2,94	2025-11-28	8 925 000	8 925 000
SBAB	2,32	2025-04-16	50 700 000	51 220 000
Nordea	3,48	2026-12-16	21 700 000	21 900 000
SBAB	4,33	2026-11-17	16 336 200	16 636 200
Nordea	2,70	2025-11-13	9 000 000	0
			356 411 200	359 711 200

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	28 433	28 449
Lagstadgade sociala avgifter	37 967	36 455
Moms	122 606	35 848
	189 006	100 752

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	795 074	677 382
Förutbetalda hyror och avgifter	2 553 308	2 486 520
Upplupen värme	589 095	645 633
Upplupen el	195 433	196 072
Upplupna semesterskulder inkl sociala kostnader	335 897	286 039
Upplupen sophämtning	21 102	0
Upplupen vatten	103 339	0
Upplupen kostnad försäkringsskada	56 718	0
Upplupen kostnad underhållsservice tvättstugor	17 860	0
Upplupen kostnad OVK	22 739	0
Upplupen kostnad målningsarbete	26 755	0
Övriga upplupna kostnader	58 785	33 500
	4 776 105	4 325 146

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Per Olov Larsson

Helcio De Lima Apgaua

Marcus Turesson

Karin Lundgren

Nilofar Rashidi

Lennart Serder

Marie Johansson

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

Alexandra Ong
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Bellvi
av föreningen utsedd revisor

Robert Hellberg
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trumman i Malmö, org.nr. 746000-5643

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Trumman i Malmö 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 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Bellvi
Av föreningen vald revisor

Robert Hellberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

PER-OLOV LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 17:12:59



MARIE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 10:14:42



KARIN LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 10:58:11



HELCIO APGAUA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 13:11:59



MARCUS TURESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 15:38:58



NILOFAR RASHIDI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 14:00:43



LENNART SERDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 09:27:06



ROBERT HELLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 12:48:41



JAN BELLVI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 10:54:21



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 23:37:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ROBERT HELLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 10:29:10



JAN BELLVI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 10:55:43



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 23:36:20



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.