



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Drivhuset i Trelleborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Drivhuset i Trelleborg med säte i Trelleborg org.nr. 716438-5887 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trelleborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Drivbänken 1	1990-09-28	1989
Drivhuset 5	1990-09-28	1989
Drivhuset 6	1990-09-28	1989
Plantan 1	1990-09-28	1989

#### **Totalt 4 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
7	p-platser	0
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 352
<b>Totalt 61 objekt</b>		<b>5 352</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 24 st 3 rok, 18 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Håkan Dahlberg	Ordförande	2005-12-20	
Jarl Pettersson	Ledamot	2014-06-24	
Maria Bengtsson	Ledamot	2018-10-23	
Ann Erdman	Ledamot	2023-06-26	
Johanna Petersson	Ledamot	2016-06-03	
Martina Knezevic	Ledamot	2019-05-30	
Mathias Harrysson	Ledamot	2019-05-30	2023-06-26
Dennis Jorme	Suppleant	2023-06-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Dahlberg och Martina Knezevic samt suppleant Dennis Jorme.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jarl Pettersson, Håkan Dahlberg, Ann Erdman och Johanna Petersson.

Revisorer har varit: Aleksandar Vukic med Sergei Mortensson Lindhqvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Martina Knezevic (sammankallande) och Martin Revesz, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2023-08-30.

## Ekonomi

Årsavgifterna höjdes inte under 2023.

Styrelsen anser att årsavgifterna i normalfallet skall höjas lite varje år, för att undvika stora höjningar enskilt år.

Vid årets slut hade föreningen 3 800 000 kr i bunden inlåning.

Styrelsens intention är att amortera ner ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. Idagsläget amorterar vi 500 000 kr per år på våra lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

### Ånghögs gemensamma kvartersgård

HSB Brf Ånghög och HSB Brf Drivhuset delar på en kvartersgård. Anläggningen finns i en byggnad som ägs av Brf Ånghög. Kostnader och intäkter fördelas efter antal lägenheter i respektive förening.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Byte hängrännor och stuprör på Kakehögsvägen och Drivhusvägen
2023	Målning av förråd Trädgårdsslingan
2022	Målning och plåtning av förråd på Kakehögsvägen
2021	Spolat rör till samtliga fastigheter
2021	Mossbehandling av samtliga tak
2021	Asfaltering av 3 uppfarter på Drivhusvägen
2019-2020	Fläktar/Ventilation
2019	Målning på Trädgårdsslingan
2016-2019	Fönsterbleck och plåtar
2017	Målning av carportar, förråd mm
2016	Samtliga tak tvättades
2016	Spolning av avlopp i samtliga lägenheter
2015	Förbättring av utemiljöerna på Trädgårdsslingan
2012	Målat förråd på Kakehögsvägen och Trädgårdsslingan
2012	Inplåtning av fasader på 2-plans husen

### Underhåll

Under året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder:

- Målning av förråd på Trädgårdsslingan
- Byte av hängrännor och stuprör på Kakehögsvägen och Drivhusvägen. Kommer fortsätta på Drivhusvägen 2024.
- Reperationer av ett antal gaspannor
- Reperationer av ett antal fläktar
- Vattenskada på Trädgårdsslingan 45
- Felsökning och reperation av utebelysning på Trädgårdsslingan

Vid stadgeenlig besiktning 2023-08-30 konstaterades följande:

- Stuprör på Drivhusvägen 12
- Taken på utbyggnad ovan ytterdörr på bl.a. Drivhusvägen 12 har svartnat
- Plattor vid Trädgårdsslingan 37 har rest sig
- Stuprör på sophuset vid östra parkeringen

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Periodiskt underhåll för 2024 kommer enligt underhållsplanen att ligga på ca 5 079 000 kr och för 2025 på ca 2 288 000 kr.

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

Årtal	Ändamål
2024	Målning av förråd på Drivhusvägen
2024	Bytte av hängrännor och stuprör kommer att fortsätta på Drivhusvägen samt påbörjas på Trädgårdsslingan
2024-2029	Bytte av värmeledningar, radiatorer och ytterdörrar kommer även under denna perioden enligt vår underhållsplan

#### Väsentliga förändringar i styrelsen

Mathias Harrysson avgick som ledamot och ersattes av Ann Erdman. Dennis Jorme tog plats som suppleant i styrelsen.

#### Väsentliga avtal

Telia	Kabel-tv och bredband
Vaillant Group Gaseres	Gaspannor
GK	Ventilation
Anticimex	Fuktmätning
HSB Malmö	Ekonomisk förvaltning
Fredriks Schakt och trädgårdsanläggning	Trädgårdsarbete

#### Styrelsens kommentar till årets förlust

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

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskat med 87 178 kr då föreningen under året haft större kostnader för planerat underhåll.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 238 kr/kvm.

För att möta ökade drifts- och räntekostnader har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter med 10 % från och med 1 april 2024.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	238	291	268	242	634
Skuldsättning, kr/kvm	6 268	6 362	6 454	6 527	6 601
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 268	6 362	6 454	6 527	6 601
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	35	36	38	44	38
Årsavgifter, kr/kvm	748	748	747	739	732
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	99	98
Totala intäkter, kr/kvm	751	758	756	743	745
Nettoomsättning, tkr	4 011	4 012	4 002	3 962	3 923
Resultat efter finansiella poster, tkr	-26	331	335	366	365
Soliditet, %	18	18	17	17	16

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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	3 934 018	0	0	3 934 018
Kapitaltillskott/extra insats, kr	2 500 000	0	0	2 500 000
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	604 287	0	-99 784	504 503
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 038 305</b>	<b>0</b>	<b>-99 784</b>	<b>6 938 521</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	376 338	330 638	99 784	806 761
Årets resultat, kr	330 638	-330 638	-26 116	-26 116
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>706 976</b>	<b>0</b>	<b>73 668</b>	<b>780 645</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>7 745 281</b>	<b>0</b>	<b>-26 116</b>	<b>7 719 166</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 275 000 kr samt ianspråktagande skett med 374 784 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	706 977
Årets resultat, kr	-26 116
Reservation till underhållsfond, kr	-275 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	374 784
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>780 645</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>780 645</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	4 018 901	4 012 312
Övriga intäkter	3	10 489	43 866
		<b>4 029 390</b>	<b>4 056 178</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-264 824	-166 893
Planerat underhåll	5	-374 784	-298 137
Fastighetsavgift/skatt		-501 498	-479 196
Driftskostnader	6	-877 004	-851 217
Övriga kostnader	7	-162 440	-135 730
Personalkostnader	8	-224 048	-210 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-930 216	-928 551
		<b>-3 334 814</b>	<b>-3 070 200</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>694 576</b>	<b>985 978</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75 552	21 966
Räntekostnader och liknande resultatposter		-796 244	-677 306
		<b>-720 692</b>	<b>-655 340</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-26 116</b>	<b>330 638</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	37 648 172	38 078 388
		<b>37 648 172</b>	<b>38 078 388</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 648 672</b>	<b>38 078 888</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3	0
Avräkningskonto HSB Malmö		714 895	602 074
Övriga fordringar	11	2 505	34 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	150 066	128 628
		<b>867 469</b>	<b>765 321</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	3 800 000	4 000 000
		<b>3 800 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 667 469</b>	<b>4 765 321</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 316 141</b>	<b>42 844 209</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 934 018	3 934 018
Kapitaltillskott		2 500 000	2 500 000
Fond för yttre underhåll	14	504 502	604 287
		<b>6 938 520</b>	<b>7 038 305</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		806 761	376 338
Årets resultat		-26 116	330 638
		<b>780 645</b>	<b>706 976</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 719 165</b>	<b>7 745 281</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	23 285 371	29 248 304
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 285 371</b>	<b>29 248 304</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	10 262 933	4 800 000
Leverantörsskulder		365 753	198 989
Aktuella skatteskulder		157 726	222 858
Övriga skulder	18	99 711	156 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	425 482	472 587
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 311 605</b>	<b>5 850 624</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 316 141</b>	<b>42 844 209</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-26 116	330 638
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		930 216	928 551
Betald skatt		0	56
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>904 100</b>	<b>1 259 245</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		10 672	-6 100
Förändring av kortfristiga skulder		-1 950	241 823
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>912 822</b>	<b>1 494 968</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-500 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-500 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av lån		-500 000	-494 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-500 000</b>	<b>-494 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-87 178</b>	<b>1 000 968</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 602 074	3 601 106
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 514 896</b>	<b>4 602 074</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekta metoden.

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 87 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,9 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

#### Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 31 731 607 kr (fg år 31 731 607 kr)

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	4 005 312	4 005 312
Hysesintäkter	6 000	7 000
Övriga intäker ej moms	7 589	0
	<b>4 018 901</b>	<b>4 012 312</b>

I årsavgifter ingår vatten och avgift för bredband.

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Överlåtelseavgift	3 939	8 456
Pantförskrivningsavgift	7 098	9 611
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	25 619
Påminnelseavgift	180	180
Öresavrundning	-728	0
	<b>10 489</b>	<b>43 866</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Löpande underhåll av bostäder	11 985	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	5 181
Löpande underhåll Va/sanitet	53 822	71 627
Löpande underhåll värme	52 020	74 801
Löpande underhåll ventilation	27 685	7 331
Löpande underhåll el	63 487	0
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	48 400	7 952
Reparationer, TV/antennutrustning	1 299	0
Reparation av markytor	6 126	0
Öresavrundning	0	1
	<b>264 824</b>	<b>166 893</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Planerat UH av byggnader utvändigt	374 784	298 137
	<b>374 784</b>	<b>298 137</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	120 566	105 449
Elavgifter för drivkraft och belysning	11 466	11 922
Vatten	173 824	181 737
Sophämtning	177 910	200 968
Fastighetsförsäkringar	101 014	98 145
Bredband	188 116	188 116
Brandskydd	39 075	0
Obligatoriska besiktningkostnader	2 290	0
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	703	0
Gemensamma kostnader (se bilaga)	62 039	64 880
Öresavrundning	1	0
	<b>877 004</b>	<b>851 217</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	74 172	69 252
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	455	0
Medlemsavgift HSB	22 825	22 825
Överlåtelseavgift	6 143	6 038
Pantförskrivningsavgift	6 643	8 204
Underhållsplan	8 127	8 104
Revisionsarvoden - extern revisor	11 500	11 575
Avgifter för juridiska åtgärder	18 750	0
Övriga juridiska kostnader	13 825	9 731
Öresavrundning	0	1
	<b>162 440</b>	<b>135 730</b>

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	134 500	120 750
Ersättningar till valberedning och revisorer	5 000	8 000
Vicevärd	40 066	40 200
	<b>179 566</b>	<b>168 950</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	44 482	41 526
	<b>44 482</b>	<b>41 526</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>224 048</b>	<b>210 476</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	48 999 024	48 999 024
Årets anskaffning, inplåtning	500 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 499 024</b>	<b>48 999 024</b>
Ingående avskrivningar	-13 710 921	-12 782 370
Årets avskrivningar	-930 216	-928 551
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 641 137</b>	<b>-13 710 921</b>
Mark	2 790 285	2 790 285
<b>Utgående värde mark</b>	<b>2 790 285</b>	<b>2 790 285</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>37 648 172</b>	<b>38 078 388</b>
Taxeringsvärden byggnader	45 331 000	45 331 000
Taxeringsvärden mark	24 244 000	24 244 000
	<b>69 575 000</b>	<b>69 575 000</b>

**Not 10 Andelar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Andel HSB Malmö	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	2 505	34 619
	<b>2 505</b>	<b>34 619</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	15 600	6 308
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	134 466	122 320
	<b>150 066</b>	<b>128 628</b>

**Not 13 Kortfristiga placeringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	3 800 000	4 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 800 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 800 000</b>	<b>4 000 000</b>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	604 287	686 424
Avsättning	275 000	216 000
Ianspråktagande	-374 784	-298 137
Öresavrundning	-1	0
	<b>504 502</b>	<b>604 287</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	45 548 000	45 548 000
	<b>45 548 000</b>	<b>45 548 000</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

10 262 933 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 500 000 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	10 262 933	4 800 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	23 285 371	29 248 304
	<b>33 548 304</b>	<b>34 048 304</b>



**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	2,60	2024-11-13	688 634	763 634
SBAB	1,51	2024-12-06	1 000 000	1 000 000
SBAB	1,52	2027-10-15	2 775 000	2 800 000
SBAB	3,43	2030-08-19	3 514 055	3 555 555
SBAB	1,24	2026-11-13	4 000 000	4 000 000
SBAB	3,82	2028-01-14	4 300 000	4 400 000
SBAB	1,98	2031-01-20	4 508 638	4 608 638
SBAB	1,43	2025-06-10	4 539 178	4 626 178
SBAB	2,78	2024-09-13	8 222 799	8 296 299
			<b>33 548 304</b>	<b>34 050 304</b>

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	0	16 064
Lagstadgade sociala avgifter	0	12 997
Övriga inre fonder	81 856	81 856
Övriga kortfristiga skulder	17 855	45 273
	<b>99 711</b>	<b>156 190</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknat arvode för revision	12 000	11 500
Upplupna kostnader och upplupna intäkter *	89 881	107 230
Upplupna räntekostnader	10 398	10 593
Förutbetalda hyror och avgifter	313 204	343 265
Öresavrundning	0	-1
	<b>425 483</b>	<b>472 587</b>

\* Består av upplupna arvoden och sociala avgifter, fastighetsskötsel, el, VA mm

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Håkan Dahlberg  
Ordförande

Johanna Petersson  
Styrelseledamot

Jarl Pettersson  
Styrelseledamot

Ann Erdman  
Styrelseledamot

Martina Knezevic  
Styrelseledamot

Maria Bengtsson  
Styrelseledamot

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

BoRevision AB  
Camilla Bakklund  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Aleksandar Vukic  
av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Drivhuset i Trelleborg , org.nr. 716438-5887

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Drivhuset i Trelleborg för räkenskapsåret 2023. 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Drivhuset i Trelleborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Aleksandar Vukic  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Drivhuset i Trelleborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HÅKAN DAHLBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 18:17:55



**MARTINA KNEZEVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 23:59:54



**JARL PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 08:30:22



**ANN ERDMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 07:26:20



**MARIA BENGTTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 11:03:44



**JOHANNA PETERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 20:14:01



**ALEKSANDAR VUKIC**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 08:58:44



**CAMILLA BAKKLUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 09:43:24



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Drivhuset i Trelleborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ALEKSANDAR VUKIC**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 09:26:33



**CAMILLA BAKKLUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 09:42:55



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.