



ÅRSREDOVISNING 2024

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 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-09.

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. 2025-12-31.

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

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	2024-06-13
Dennis Jorme	Ledamot	2024-06-13	
Dennis Jorme	Suppleant	2023-06-26	2024-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johanna Petersson, Jarl Pettersson och Ann Erdman.

Styrelsen har under året hållit 8 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: Martin Revesz (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar, ingen med fullmakt. Extra stämma hölls 2024-09-26. På extrastämman deltog 9 röstberättigade medlemmar, ingen med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +3%.

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 2024-08-21.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 3% den 1 april 2024.
Styrelsen anser att årsavgifterna i normalfallet skall höjas lite varje år, för att undvika stora höjningar enskilt år.

Vid årets slut hade föreningen 3 200 000 kr i bunden inlåning.

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

Änghögs gemensamma kvartersgård

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Målning av förråd på Drivhusvägen
2023-2024	Byte hängrännor och stuprör på Kakehögsvägen, Drivhusvägen och Trädgårdsslingan
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 2024-08-21 konstaterades följande:

- Tredje nockpannan på Trädgårdsslingan 57 är trasig
- Planken mellan tomterna är i bra skick, men behöver oljas
- Planteringarna i "hörnen" är något eftersatta, i synnerhet nordvästra hörnet

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Periodiskt underhåll för 2025 kommer enligt underhållsplanen att ligga på ca 23 000 kr och för 2026 på ca 394 000 kr.

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

Årtal	Åtgärd
2025-2030	Byte av vattenledningar samt rensning av avlopps- och ventilationsledningar kommer under denna perioden enligt vår underhållsplan

Väsentliga förändringar i styrelsen

Martina Knezevic avgick som ledamot och ersattes av Dennis Jorme som tidigare var 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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 80.

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	205	238	291	268	242
Skuldsättning, kr/kvm	6 175	6 268	6 362	6 454	6 527
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 175	6 268	6 362	6 454	6 527
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	58	35	36	38	44
Årsavgifter, kr/kvm	765	748	748	747	739
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	766	751	758	756	743
Nettoomsättning, tkr	4 101	4 011	4 012	4 002	3 962
Resultat efter finansiella poster, tkr	137	-26	331	335	366
Soliditet, %	19	18	18	17	17

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	504 502	0	265 000	769 502
S:a bundet eget kapital, kr	6 938 520	0	265 000	7 203 520
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	806 761	-26 116	-265 000	515 644
Årets resultat, kr	-26 116	26 116	136 912	136 912
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	780 645	0	-128 088	652 556
S:a eget kapital, kr	7 719 165	0	136 912	7 856 076

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 265 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	780 645
Årets resultat, kr	136 912
Reservation till underhållsfond, kr	-265 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	652 557

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	652 557
------------------------------------	----------------

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			
Omsättning	2	4 101 438	4 018 901
Övriga intäkter	3	2 503	10 489
		4 103 941	4 029 390
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-330 672	-264 824
Planerat underhåll	5	0	-374 784
Fastighetsavgift/skatt		-470 721	-501 498
Driftskostnader	6	-1 146 496	-877 004
Övriga kostnader	7	-144 708	-162 440
Personalkostnader	8	-235 424	-224 048
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-955 872	-930 216
		-3 283 893	-3 334 814
Rörelseresultat		820 048	694 576
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116 806	75 552
Räntekostnader och liknande resultatposter		-799 944	-796 244
		-683 138	-720 692
Årets resultat		136 912	-26 116

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	37 790 681	37 648 172
		37 790 681	37 648 172
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		37 791 181	37 648 672
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3
Avräkningskonto HSB Malmö		388 137	714 895
Övriga fordringar	11	102 754	2 505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	185 941	150 066
		676 832	867 469
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	3 200 000	3 800 000
		3 200 000	3 800 000
Summa omsättningstillgångar		3 876 832	4 667 469
SUMMA TILLGÅNGAR		41 668 013	42 316 141

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 934 018	3 934 018
Kapitaltillskott		2 500 000	2 500 000
Fond för yttre underhåll	14	769 502	504 502
		7 203 520	6 938 520
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		515 644	806 761
Årets resultat		136 912	-26 116
		652 556	780 645
Summa eget kapital		7 856 076	7 719 165
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	28 596 126	23 285 371
Summa långfristiga skulder		28 596 126	23 285 371
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	4 452 178	10 262 933
Leverantörsskulder		88 473	365 753
Aktuella skatteskulder		45 431	157 726
Övriga skulder	18	153 149	99 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	476 580	425 482
Summa kortfristiga skulder		5 215 811	11 311 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 668 013	42 316 141

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

136 912

-26 116

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

955 872

930 216

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****1 092 784****904 100****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-136 121

10 672

Förändring av kortfristiga skulder

-285 041

-1 950

Kassaflöde från den löpande verksamheten**671 622****912 822****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 098 381

-500 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-1 098 381****-500 000****Finansieringsverksamheten**

Förändring av lån

-500 000

-500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-500 000****-500 000****Årets kassaflöde****-926 759****-87 178****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

4 514 896

4 602 074

Likvida medel vid årets slut**3 588 137****4 514 896**

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 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 86 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 1,89 %

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 095 438	4 005 312
Hysesintäkter	6 000	6 000
Övriga intäkter ej moms	0	7 589
	4 101 438	4 018 901

I årsavgifter ingår vatten och avgift för bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift	1 433	3 939
Pantförskrivningsavgift	1 098	7 098
Påminnelseavgift	0	180
Öresavrundning	-28	-728
	2 503	10 489

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll av bostäder	0	11 985
Löpande underhåll Va/sanitet	41 962	53 822
Löpande underhåll värme	64 546	52 020
Löpande underhåll ventilation	178 809	27 685
Löpande underhåll el	7 924	63 487
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	19 840	48 400
Reparationer, TV/antennutrustning	0	1 299
Reparation av markytor	17 591	6 126
	330 672	264 824

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat uh av byggnader utvändigt	0	374 784
	0	374 784

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	152 270	120 566
Elavgifter för drivkraft och belysning	12 104	11 466
Vatten	351 680	173 824
Sophämtning	153 689	177 910
Fastighetsförsäkringar	87 438	101 014
Bredband	284 539	188 116
Brandskydd	0	39 075
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	2 290
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	18 250	703
Gemensamma kostnader (se bilaga)	82 016	62 039
Reparation försäkringsärende	4 510	0
Öresavrundning	0	1
	1 146 496	877 004

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	81 468	74 172
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	120	455
Medlemsavgift HSB	22 825	22 825
Överlåtelseavgift	1 433	6 143
Pantförskrivningsavgift	572	6 643
Underhållsplan	8 621	8 127
Revisionsarvoden - extern revisor	16 000	11 500
Avgifter för juridiska åtgärder	0	18 750
Övriga juridiska kostnader	12 869	13 825
Övriga kostnader, avdragsgilla	800	0
	144 708	162 440

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	140 250	134 500
Ersättningar till valberedning och revisorer	8 000	5 000
Vicevärd	40 000	40 066
	188 250	179 566
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	47 174	44 482
	47 174	44 482
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	235 424	224 048

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 499 024	48 999 024
Årets anskaffning, inplåtning	0	500 000
Årets anskaffning, stuprör och hängrännor	1 098 381	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 597 405	49 499 024
Ingående avskrivningar	-14 641 137	-13 710 921
Årets avskrivningar	-955 872	-930 216
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 597 009	-14 641 137
Mark	2 790 285	2 790 285
Utgående värde mark	2 790 285	2 790 285
Bokfört värde byggnader och mark	37 790 681	37 648 172
Taxeringsvärden byggnader	48 065 000	45 331 000
Taxeringsvärden mark	33 686 000	24 244 000
	81 751 000	69 575 000

Not 10 Andelar

	2024-12-31	2023-12-31
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	19 983	2 505
Andra kortfristiga fordringar	82 772	0
Öresavrundning	-1	0
	102 754	2 505

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	14 993	15 600
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170 948	134 466
	185 941	150 066

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	3 200 000	3 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 200 000	3 800 000
Utgående redovisat värde	3 200 000	3 800 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	504 502	604 287
Avsättning	265 000	275 000
Ianspråktagande	0	-374 784
Öresavrundning	0	-1
	769 502	504 502

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	45 548 000	45 548 000
	45 548 000	45 548 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

4 452 178 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.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	4 452 178	10 262 933
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	11 950 000	23 285 371
Beräknad skuld som förfaller senare än 5 år	16 646 126	0
	33 048 304	33 548 304

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	3,38	2030-11-11	613 634	688 634
SBAB	2,31	2028-11-09	1 000 000	1 000 000
SBAB	1,52	2027-10-15	2 750 000	2 775 000
SBAB	3,43	2030-08-19	3 474 555	3 514 055
SBAB	1,24	2026-11-13	4 000 000	4 000 000
SBAB	3,82	2028-01-14	4 200 000	4 300 000
SBAB	1,98	2031-01-20	4 408 638	4 508 638
SBAB	1,43	2025-06-10	4 452 178	4 539 178
SBAB	2,78	2032-09-14	8 149 299	8 222 799
			33 048 304	33 548 304

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	18 315	0
Lagstadgade sociala avgifter	15 146	0
Övriga inre fonder	81 856	81 856
Övriga kortfristiga skulder	37 832	17 855
	153 149	99 711

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknat arvode för revision	15 000	12 000
Upplupna kostnader och upplupna intäkter *	128 008	89 881
Upplupna räntekostnader	11 905	10 398
Förutbetalda hyror och avgifter	321 667	313 204
	476 580	425 483

* 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

Dennis Jorme
Styrelseledamot

Maria Bengtsson
Styrelseledamot

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

Carl Fagergren
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Aleksandar Vukic
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Drivhuset i Trelleborg för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Drivhuset i Trelleborg för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Aleksandar Vukic
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-05-09 kl. 11:26:09



DENNIS JORME

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 18:06:16



JARL PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 08:45:31



ANN ERDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 17:03:40



MARIA BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 14:53:12



JOHANNA PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 17:15:01



ALEKSANDAR VUKIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 17:04:37



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 14:30:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-14 kl. 17:02:58



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 14:29:53



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.