



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Hedgården i Trelleborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Hedgården i Trelleborg kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 29 maj 2023 kl.18.15. Ett första beslut om nya stadgar kommer att tas på stämman.

**Lokal: Mötesrummet i källaren**

---

---

## DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer jämte stämмоорdförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse har skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om revisorer och suppleant
20. Val av revisor och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Information om tappvattenbyte
25. Information om och första beslutet om att anta nya stadgar
26. Föreningsstämmans avslutande







## ÅRSREDOVISNING

### HSB Brf Hedgården i Trelleborg

Org nr 747000-1004

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2022-01-01 – 2022-12-31**

Föreningens 75:e verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1946 på fastigheten Tjädern 1, Trelleborgskommun, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Hedvägen 23-27 i Trelleborg.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Trelleborg.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	9
2	12
3	3
Totalt:	24

Total lägenhetsyta 1 185 kvm

Lägenheternas medelyta 49,4 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2017	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar samt nytt låssystem
2019	Byte av 3 st källardörrar
2020	Ommålning av trapphus samt nytt passagesystem
2021	Ommålning av aluminiumlister runt fönster utvändigt, samt installation av Telia fiber för TV och bredband till fastigheten och samtliga lägenheter.
2022	Byte av pumpar till värmesystemet och ny tvättmaskin.



## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2022  
Närvarande var 8 röstberättigade medlemmar.

### Styrelsen under verksamhetsåret

Namn	Uppdrag	Vald t.o.m. stämman
Agneta Rydberg	Styrelseledamot, ordförande	2023
Sabrina Barakji	Styrelseledamot, vice ordförande	2023
Gunvor Wiberg	Styrelseledamot, sekreterare	2024
Teddy Silvegren	Styrelseledamot, miljöansvarig	2024
Håkan Herrström	Styrelseledamot, utsedd av HSB	t.v.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Agneta Rydberg och Sabrina Barakji. Teddy Silvegren har flyttat från föreningen 221222. En ersättare får väljas på 1 år.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

### Firmatecknare två i förening

Agneta Rydberg, Sabrina Barakji och Teddy Silvegren

### Revisorer

Ivan Orlov samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Under året har samtliga styrelseledamöter suttit i valberedningen. Föreningens medlemmar samarbetar med styrelsen i dessa frågor.

### Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Agneta Rydberg

### Vicevärd

Under året har föreningen haft Anders Wiberg som vicevärd. Anders Wiberg har även varit anställd som vaktmästare på 25%

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:  
Byte av pumpar till värmesystemet samt köpt ny tvättmaskin.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2022-10-23.  
Några markplattor ska läggas om.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Byte av vattenrör till samtliga lägenheter.

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital samt nyupplåning.



### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 845 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2021-04-01. Budgeten för år 2022 visade ett höjningsbehov på 5 % av årsavgifterna och därmed beslöt styrelsen av för att höja med 5 % fr.o.m. 1 april 2022.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 482 500 kr. Under året har föreningen har amorterat 297 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 15 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

### Medlemsinformation

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 32 medlemmar (30 föregående år).

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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 074	1 080	1 066	1 045	1 040
Rörelsens kostnader	-1 091	-1 007	-1 167	-941	-942
Finansiella poster, netto	-75	-52	-59	-62	-64
Årets resultat	-93	21	-160	42	34
Likvida medel & fin. placeringar	986	1 187	1 059	1 137	958
Skulder till kreditinstitut	4 483	4 780	4 838	4 888	4 943
Fond för yttre underhåll	442	420	380	556	558
Balansomslutning	4 955	5 340	5 415	5 587	5 609
Fastigheternas taxeringsvärde	14 443	11 458	11 458	11 458	8 517
Soliditet %	6	7	7	9	8
Räntekostnad kr/kvm	69	48	54	57	57
Låneskuld kr/kvm	3 783	4 034	4 082	4 124	4 171
Avgift kr/kvm	845	839	830	814	814

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	21 390	420 321	-85 479	20 797	<b>377 029</b>
Avsättning till yttre fond år 2021		121 000	-121 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond år 2021		-99 500	99 500		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat			20 797	-20 797	<b>0</b>
Årets resultat				-92 861	<b>-92 861</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 390</b>	<b>441 821</b>	<b>-86 182</b>	<b>-92 861</b>	<b>284 168</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-86 183
årets förlust	-92 861
	<b>-179 044</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-179 044
	<b>-179 044</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 001 181	993 720
Övriga intäkter	3	75 092	86 525
		<b>1 076 273</b>	<b>1 080 245</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-52 318	-51 421
Planerat underhåll	5	-99 500	0
Fastighetsavgift/-skatt		-36 456	-34 374
Driftskostnader	6	-381 127	-402 980
Övriga kostnader	7	-98 215	-100 210
Personalkostnader	8	-236 056	-228 013
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-190 102	-190 100
		<b>-1 093 774</b>	<b>-1 007 098</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-17 501</b>	<b>73 147</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 208	4 909
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 568	-57 258
		<b>-75 360</b>	<b>-52 349</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-92 861</b>	<b>20 797</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

3 933 027

4 117 618

Inventarier

10

0

5 510

**3 933 027**

**4 123 128**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

11

1 500

1 500

**1 500**

**1 500**

**Summa anläggningstillgångar**

**3 934 527**

**4 124 628**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

1 208

0

Avräkningskonto HSB Malmö

186 223

387 476

Övriga fordringar

12

5 715

3 608

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13

26 787

24 053

**219 933**

**415 137**

##### *Kortfristiga placeringar*

Kortfristiga placeringar

800 000

800 000

**800 000**

**800 000**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 019 933**

**1 215 137**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**4 954 460**

**5 339 765**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

21 390

21 390

Fond för yttre underhåll

14

441 821

420 321

**463 211**

**441 711**

##### *Fritt eget kapital*

Ansamlad förlust

-86 183

-85 480

Årets resultat

-92 861

20 797

**-179 044**

**-64 683**

#### Summa eget kapital

**284 167**

**377 028**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15, 16, 17

2 222 500

2 265 000

**2 222 500**

**2 265 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15, 16, 17

2 260 000

2 515 000

Leverantörsskulder

28 901

27 845

Aktuella skatteskulder

2 529

8 400

Övriga skulder

18

12 889

12 944

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

143 474

133 548

**2 447 793**

**2 697 737**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**4 954 460**

**5 339 765**

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-92 861	20 797
Avskrivningar		190 102	190 100
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>97 241</b>	<b>210 897</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 049	13 018
Förändring av kortfristiga skulder		5 056	-38 109
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>96 248</b>	<b>185 806</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av lån		-297 500	-57 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-297 500</b>	<b>-57 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-201 252</b>	<b>128 306</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 187 477	1 059 171
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>986 225</b>	<b>1 187 477</b>



## 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 2022.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 56 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 2,58 %.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

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

#### Övrigt

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

#### Långfristiga skulder

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

## Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2022	2021
Årsavgifter bostäder*	1 001 181	993 720
	<b>1 001 181</b>	<b>993 720</b>

\*I år har inte skett någon avsättning till fond för inre underhåll.

## Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Årsavgifter för bredband och kabel-TV	69 000	69 000
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	6 032	13 325
Andrahandsuthyrningar	0	4 200
Påminnelseavgift	60	0
	<b>75 092</b>	<b>86 525</b>

## Not 4 Reparationer

	2022	2021
Material i löpande underhåll	14 160	4 838
Löpande underhåll av bostäder	0	2 100
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	20 819	2 821
Löpande underhåll tvättutrustning	6 370	5 000
Löpande underhåll av installationer	0	995
Löpande underhåll värme	0	1 940
Löpande underhåll el/tele	5 046	0
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	33 438
Löpande underhåll av markytor	1 048	208
Drivmedel fordon och maskiner, fast.skötsel	626	81
Reparation, övrigt	4 249	0
	<b>52 318</b>	<b>51 421</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	48 732	0
Planerat UH Värme	50 768	0
	<b>99 500</b>	<b>0</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
El	35 421	27 928
Uppvärmning, fjärrvärme	175 779	184 604
Vatten	55 124	56 300
Sophämtning	26 017	17 990
Fastighetsförsäkringar	11 344	10 697
Kabel-TV	34 224	68 216
Bredband	34 500	14 541
Serviceavtal	0	1 340
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	8 719	21 364
	<b>381 128</b>	<b>402 980</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	63 917	55 970
Revisionsarvoden	11 275	10 275
Styrelse- och möteskostnader	1 680	0
Medlemsavgift HSB Malmö	10 375	10 375
Kontorsmaterial och korttidsinventarier	1 994	6 508
Telefon	1 588	2 066
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 537	13 316
Övriga externa kostnader	1 850	1 700
	<b>98 216</b>	<b>100 210</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<b>Arvoden och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	36 800	36 800
Revisionsarvode	1 420	1 364
Löner fastighetsskötare	148 447	145 296
	<b>186 667</b>	<b>183 460</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	49 390	44 553
	<b>49 390</b>	<b>44 553</b>
<b>Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>236 057</b>	<b>228 013</b>

Föreningen har en anställd som vicevärd och vaktmästare.

### Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	7 162 897	7 162 897
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>7 162 897</b>	<b>7 162 897</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 079 861	-2 895 270
Årets avskrivningar	-184 592	-184 591
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader</b>	<b>-3 264 453</b>	<b>-3 079 861</b>
Ingående värde mark	34 582	34 582
<b>Utgående värde mark</b>	<b>34 582</b>	<b>34 582</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>3 933 026</b>	<b>4 117 618</b>
Taxeringsvärden byggnader	10 000 000	8 200 000
Taxeringsvärden mark	4 443 000	3 258 000
	<b>14 443 000</b>	<b>11 458 000</b>

### Not 10 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden inventarier	60 932	60 932
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden inventarier</b>	<b>60 932</b>	<b>60 932</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar inventarier	-55 422	-49 913
Årets avskrivningar	-5 510	-5 509
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar inventarier</b>	<b>-60 932</b>	<b>-55 422</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>5 510</b>

### Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus	1 000	1 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	5 715	3 608
	<b>5 715</b>	<b>3 608</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	12 260	11 344
Förutbetald kabel-TV	5 704	5 704
Förutbetalt bredband	5 750	5 750
Upplupna ränteintäkter	3 073	1 255
	<b>26 787</b>	<b>24 053</b>

### Not 14 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	420 321	380 321
Avsättning till fond för yttre underhåll	121 000	40 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-99 500	0
	<b>441 821</b>	<b>420 321</b>

### Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	5 042 000	5 042 000
	<b>5 042 000</b>	<b>5 042 000</b>

### Not 16 Skulder till kreditinstitut

2 260 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 297 500 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 4 232 500 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Lånens förfallotid efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 260 000	2 515 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	2 222 500	2 265 000
	<b>4 482 500</b>	<b>4 780 000</b>



### Not 17 Skulder till kreditinstitut

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

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB Bolån	1,5700	2022-06-28	0	247 500
SEB Bolån	1,3200	2023-03-28	1 000 000	1 000 000
SEB Bolån	1,0900	2022-09-28	0	997 500
SEB Bolån	0,9900	2024-09-28	1 265 000	1 285 000
SEB Bolån	1,0600	2022-06-28	0	1 250 000
SEB Bolån	3,8700	2023-06-28	1 230 000	0
SEB Bolån	5,5600	2025-09-28	987 500	0
			<b>4 482 500</b>	<b>4 780 000</b>

### Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	3 050	2 997
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	2 954	3 062
Medlemmarnas inre fond	6 885	6 885
	<b>12 889</b>	<b>12 944</b>

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	712	397
Förutbetalda hyror och avgifter	95 574	89 270
Upplupen extern revisor	10 900	10 000
Upplupen elkostnad	4 108	2 811
Upplupen fjärrvärmekostnad	24 232	23 557
Upplupen VA-kostnad	4 734	4 731
Upplupen renhållningskostnad	2 006	1 671
Upplupna semesterlöner	0	1 008
Upplupna sociala avgifter på semestereskuld	0	103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 208	0
	<b>143 474</b>	<b>133 548</b>

Trelleborg den 31/3 - 23



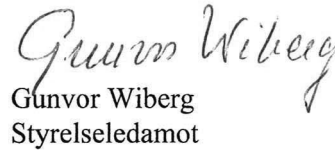
Agneta Rydberg  
Ordförande



Sabrine Barakji  
Styrelseledamot



Håkan Herrström  
Styrelseledamot



Gunvor Wiberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

3/4 - 23



Ivan Orlov  
Intern revisor  
Utsedd av föreningen



Mohammed Daabas  
Borevision AB  
Extern revisor  
Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hedgården i Trelleborg för räkenskapsåret 2022-12-31.

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 2022 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 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 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 Hedgården i Trelleborg för räkenskapsåret 2022-12-31 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 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 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 revisionsssed 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 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trelleborg den 31/4 2023

Mohammed Daabas  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ivan Orlov  
Av föreningen vald revisor

# 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 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 behandla

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.