



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Trumman i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Trumman i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5643 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trumman 1	1955-06-16	1952

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (hyresrätt)	819
92	garageplatser inklusive MC platser	0
399	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	26 645
8	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	716
55	uthyrda förråd	446
1	övrigt (bankomat)	8
Totalt 565 objekt		28 634

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per-Olov Larsson	Ordförande	2018-05-04	
Lennart Serder	Ledamot	2020-09-16	
Karin Lundgren	Ledamot	2020-09-16	
Jens Hansen	Ledamot	2013-05-01	
Helcio Apgaua	Ledamot	2021-01-01	
Jenny Steinert	Ledamot	2021-04-30	2023-11-22
Nilofar Rashidi	Ledamot	2020-09-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jens Hansen och Karin Lundgren.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25. På stämman deltog 84 röstberättigade medlemmar. Extrastämma hölls 2023-11-14

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-16.

Ventilationen har varit felaktig i nästan samtliga lägenheter, lokaler och förråd, detta pga fusk många år tillbaka i tiden. Det som utförs avseende ventilationen är att den har återställts till normal funktion.

Vi har även bytt ut 15 fläktar och tillhörande styrsystem på vindarna då befintliga fläktar ej uppfyllde gällande krav från myndigheter. Många lägenheter är ombyggda under åren och vi har fått säkerställa att de har godkänd ventilation

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Renovering av källarlokal i 43c inför uthyrning

- Målning av fönster i hus 41 och 43 och komplettering i 49, 47 och 45
- Förebyggande åtgärder mot översvämning i källare
- Uppsättning av övervakningskameror i garage
- Ny sand i sandlådor och ny beläggning på boulebanan
- Fastighetsbesiktning 2023-10-16
- Påbörjat OVK i hus 41, 43, 54 och 47

Glöggfest för medlemmarna anordnades i festlokalen den 17 december.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

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

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

- OVK fortsättning
- Fräscha upp tork och mangelrum samt effektivisera tvätt-avdelning
- Genomgång med VA Syd om omhändertagande av dagvatten
- Projektering för solceller

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 36 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 495 och under året har det tillkommit 42 och avgått 46 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 491.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	82	202	337	347	348
Skuldsättning, kr/kvm	12 562	12 680	3 667	3 692	3 718
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 147	13 270	3 838	3 864	3 891
Räntekänslighet, %	13	14	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	267	252	225	194	196
Årsavgifter, kr/kvm	992	930	898	889	886
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	96	95	94	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 024	928	905	901	881
Nettoomsättning, tkr	28 056	26 283	25 427	25 151	25 008
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 627	-3 832	2 579	2 431	2 087
Soliditet, %	5	6	19	18	16

Förklarigar till nyckeltal som används i denna årsredovisning

Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag.

Samtliga nyckeltal är omräknade för åren mellan 2019 och 2022 enligt den definition som ges i BFNAR 2023-12-12

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. I nyckeltalet ingår även el IMD vilket debiteras separat enligt förbrukning. I tidigare årsredovisningar har el IMD inte ingått som en del av årsavgiften.

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.

Kommentar till årets negativa resultat

Styrelsen upprättar årligen en prognos för föreningens ekonomi som sträcker sig över en femårsperiod. Årets underskott beror bl a på de ökade räntekostnaderna och på det periodiska underhåll som vi utfört avseende målningsarbete och åtgärder efter utförd OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll).

I de prognoser som styrelsen upprättat bedöms att årsavgifterna behöver höjas framöver de kommande åren för att täcka föreningens framtida kostnader och utgifter. Föreningen har ett positivt kassaflöde.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	717 046	0	0	717 046
Upplåtelseavgifter, kr	2 547 521	0	0	2 547 521
Underhållsfond, kr	1 081 592	0	-1 081 592	0
S:a bundet eget kapital, kr	4 346 159	0	-1 081 592	3 264 567
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	21 921 774	-3 831 967	1 081 591	19 171 398
Årets resultat, kr	-3 831 967	3 831 967	-4 627 352	-4 627 352
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 089 807	0	-3 545 761	14 544 046
S:a eget kapital, kr	22 435 966	0	-4 627 353	17 808 613

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 651 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 732 592 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	18 089 807
Årets resultat, kr	-4 627 352
Reservation till underhållsfond, kr	-1 651 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 732 591
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 544 046

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 544 046

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

Resultaträkning

Not

**2023-01-01
-2023-12-31****2022-01-01
-2022-12-31****Rörelsens intäkter**

Årsavgifter och hyresintäkter

2

28 055 872

26 282 719

Övriga intäkter

3

1 274 434

276 583

29 330 307**26 559 302****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-1 930 784

-1 001 446

Planerat underhåll

5

-2 948 847

-4 681 217

Fastighetsavgift/skatt

-738 041

-710 111

Driftskostnader

6

-10 379 162

-10 009 486

Övriga kostnader

7

-1 055 477

-1 193 659

Personalkostnader

8

-2 685 339

-2 134 161

Tomträttsavgäld

9

0

-11 673

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-4 865 755

-4 858 379

-24 603 405**-24 600 132****Rörelseresultat****4 726 902****1 959 171****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

65 874

14 935

Räntekostnader och liknande resultatposter

-9 420 128

-5 806 073

-9 354 254**-5 791 138****Årets resultat****-4 627 352****-3 831 967**

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	10	375 755 397	380 613 698
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	48 454	0
		375 803 852	380 613 698
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		375 804 552	380 614 398
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		187 376	303
Avräkningskonto HSB Malmö		4 310 284	8 933 285
Momsfordran		0	73 670
Skattekonto		218 972	75 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 207 986	956 820
		5 924 617	10 039 960
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	2 000 000	0
		2 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>		2 583	2 517
Summa omsättningstillgångar		7 927 201	10 042 477
SUMMA TILLGÅNGAR		383 731 752	390 656 875

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		717 046	717 046
Upplåtelseavgifter		2 547 521	2 547 521
Fond för yttre underhåll		0	1 081 592
		3 264 567	4 346 159
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		19 171 398	21 921 774
Årets resultat		-4 627 352	-3 831 967
		14 544 046	18 089 807
Summa eget kapital		17 808 613	22 435 965
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	277 786 200	311 875 000
Summa långfristiga skulder		277 786 200	311 875 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	81 925 000	51 211 200
Leverantörsskulder		1 695 986	838 403
Skatteskuld		90 055	80 108
Övriga skulder	18	100 752	62 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	4 325 146	4 154 126
Summa kortfristiga skulder		88 136 939	56 345 910
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		383 731 752	390 656 875

Kassaflödesanalys

Not

**2023-01-01
-2023-12-31****2022-01-01
-2022-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-4 627 352

-3 831 967

Avskrivningar

4 865 755

4 858 379

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****238 403****1 026 412****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-507 659

-60 322

Förändring av kortfristiga skulder

1 077 229

-370 490

Kassaflöde från den löpande verksamheten**807 974****595 599****Investeringsverksamheten**

Investeringar i fastigheten

0

-261 236 562

Investering i materiella anläggningstillgångar

-55 909

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-55 909****-261 236 562****Finansieringsverksamheten**

Nyupplåning

0

260 000 000

Amortering av lån

-3 375 000

-1 925 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-3 375 000****258 075 000****Årets kassaflöde****-2 622 935****-2 565 963****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

8 935 802

11 501 764

Likvida medel vid årets slut**6 312 867****8 935 802**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 50 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,59 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	24 587 448	23 076 433
Årsavgifter lokaler	814 164	764 322
Hysesintäkter	990 890	908 097
El IMD (Individuell Mätning Debitering)	1 341 029	1 223 593
Vatten	15 660	3 672
Värme	22 704	22 704
Bredband/kabel TV	283 977	283 898
	28 055 872	26 282 719

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

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Ersättning från försäkringsbolag	3 029	0
Övriga intäkter	385 387	276 583
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	105 021	0
Elstöd	780 997	0
	1 274 434	276 583

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Löpande underhåll	1 225	0
Löpande underhåll av bostäder	12 650	0
Löpande underhåll av lokaler	48 750	480
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	29 601	171 668
Löpande underhåll av tvättutrustning	127 243	119 812
Löpande underhåll installationer	37 673	0
Löpande underhåll va/sanitet	177 404	318 957
Löpande underhåll värme	73 075	28 251
Löpande underhåll ventilation	1 023 319	103 000
Löpande underhåll el	40 366	73 093
Löpande underhåll av hissar	77 414	88 434
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	147 802	22 398
Löpande underhåll av markytor	14 144	6 666
Löpande underhåll garage och p-platser	30 155	3 071
Löpande underhåll TV/antennutrustning	3 329	32 858
Försäkringsskador	86 636	32 757
Öresjustering	-2	1
	1 930 784	1 001 446

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat UH lokaler	107 500	0
Planerat UH av gemensamma utrymmen	0	431 465
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	120 545	59 488
Planerat UH av installationer	0	59 612
Planerat UH Ventilation	0	1 071 384
Planerat UH av byggnader utvändigt	2 720 802	3 240 150
Planerat UH el*	0	-180 882
	2 948 847	4 681 217

* avser reducerad kostnad pga momsåterbetalning från år 2016/2017 då föreningen installerade IMD el. Eftersom installationen bokfördes på konto för planerat underhåll el reduceras nu momsen på samma bokföringskonto.

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	951 254	1 262 149
El	1 801 088	2 328 226
Uppvärmning	4 438 863	3 697 483
Vatten	1 286 583	1 066 408
Sophämtning	447 847	418 149
Fastighetsförsäkringar	461 630	438 244
Kabel-TV	508 464	470 008
Bredband	375 932	318 581
Brandskydd	7 130	10 238
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	100 371	0
	10 379 162	10 009 486

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	363 325	361 560
Revisionsarvoden	28 125	24 750
Juridiska avgifter	62 813	72 440
Konsultarvoden	4 000	3 000
Medlemsavgift HSB	169 320	169 320
Fastighetsjour	11 094	3 016
Övriga kostnader	323 457	298 836
Energiförvaltning	91 234	94 152
Föreningsverksamhet	2 109	166 585
	1 055 477	1 193 659

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
	3,5	2,5
	3,5	2,5
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	372 000	355 000
Revisorer	37 152	35 500
Ersättningar till övriga förtroendevalda	37 152	35 500
Övriga arvode ej förtroendevalda	0	4 000
Löner anställda	1 449 856	1 108 028
	1 896 160	1 538 028
Sociala kostnader		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	512 222	401 965
Särskild löneskatt	17 186	13 058
Premier arbetsmarknadsförsäkring	57 784	57 936
Uttagsskatt	186 583	107 212
	773 775	580 171
Övriga ersättningar (milersättning och parkeringsavgifter)	15 404	15 962
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	2 685 339	2 134 161

Not 9 Tomträttsavgäld

	2023	2022
Tomträttsavgäld	0	11 673
	0	11 673

Föreningen har vid extrastämma hösten 2021 beslutat att friköpa marken. Friköpet gjordes i maj 2022 och beloppet för friköpet uppgick till 261 151 850 kr.

Not 10 Byggnader och Mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	187 136 471	187 051 759
Årets investeringar (laddstolpar)	0	84 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 136 471	187 136 471
Ingående avskrivningar	-67 674 623	-62 816 244
Årets avskrivningar	-4 858 301	-4 858 379
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 532 924	-67 674 623
Ingående värde mark	261 151 850	0
Friköp av mark (som tidigare upplåtits med tomträtt)	0	261 151 850
Utgående värde mark	261 151 850	261 151 850
Bokfört värde byggnader och mark	375 755 397	380 613 698
Taxeringsvärden byggnader	319 200 000	319 200 000
Taxeringsvärden mark	267 203 000	267 203 000
	586 403 000	586 403 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp (åkgärsklippare)	55 909	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 909	0
Ingående avskrivningar		0
Årets avskrivningar	-7 455	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 455	0
Utgående redovisat värde	48 454	0

Not 12 Andelar

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

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	519 199	461 630
Förutbetald Kabel-TV/bredband	148 429	32 846
Förutbetald hisservice	45 450	45 450
Upplupen intäkt el (IMD)	412 000	370 000
Övriga förutbetalda kostnader	75 408	46 894
Upplupna ränteintäkter	7 500	0
	1 207 986	956 820

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Namn		
Kortfristig placering HSB Malmö	2 000 000	0
	2 000 000	0

Fast ränteplacering 202311--202402, räntesats 3%.

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	368 158 100	368 158 100
	368 158 100	368 158 100

Not 16 Skulder till kreditinstitut

81 925 000 kr av föreningens fastighetslån har formell löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 3 325 000 kr

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan ett till tio år från balansdagen		
Skulder som förfaller inom 1 år (kortfristiga skulder)	81 925 000	51 211 200
Skulder som förfaller senare än 1 år efter balansdagen (långfristiga skulder)	277 786 200	311 875 000
	359 711 200	363 086 200

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	3,05	2032-04-16	51 220 000	51 740 000
SBAB	2,21	2024-11-13	9 000 000	9 000 000
SEB	3,26	2026-12-28	9 000 000	9 100 000
SBAB	2,12	2025-11-17	10 000 000	10 000 000
SBAB	2,68	2027-04-16	51 220 000	51 740 000
Nordea	2,50	2023-10-30	0	17 011 200
SBAB	2,86	2029-04-16	51 220 000	51 740 000
SEB	2,41	2027-12-28	18 775 000	18 875 000
Nordea	1,14	2026-10-21	9 375 000	9 375 000
SBAB	2,02	2024-04-16	51 220 000	51 740 000
SEB	0,74	2024-11-28	8 925 000	8 925 000
SBAB	2,32	2025-04-16	51 220 000	51 740 000
Nordea	3,11	2023-12-28	0	22 100 000
Nordea	3,48	2026-12-16	21 900 000	0
SBAB	4,33	2026-11-17	16 636 200	0
			359 711 200	363 086 200

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	28 449	17 499
Lagstadgade sociala avgifter	36 455	22 771
Depositioner och förskott-kortfristiga	0	21 804
Moms	35 848	0
	100 752	62 074

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	677 382	695 205
Förutbetalda hyror och avgifter	2 486 520	2 365 042
Upplupen värme	645 633	554 124
Upplupen el	196 072	218 928
Upplupna semesterskulder inkl sociala kostnader	286 039	170 698
Upplupen kostnad målningsarbeten	0	62 500
Övriga upplupna kostnader	33 500	87 629
	4 325 146	4 154 126

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Per Olov Larsson

Helcio De Lima Apgaua

Jens Hansen

Karin Lundgren

Nilofar Rashidi

Lennart Serder

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

Alexandra Ong
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Bellvi
av föreningen utsedd revisor

Robert Hellberg
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trumman i Malmö för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Bellvi
Av föreningen vald revisor

Robert Hellberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

PER-OLOV LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 17:08:35



KARIN LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 15:43:17



HELICIO APGAUA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:24:58



NILOFAR RASHIDI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:37:15



JENS HANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 21:18:39



LENNART SERDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 08:45:55



ROBERT HELLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 15:01:54



JAN BELLVI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 14:31:19



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 20:29:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ROBERT HELLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 15:04:00



JAN BELLVI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 14:32:03



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 20:29:50



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 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.