



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
HALLAMÖLLAN
I TRELLEBORG**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Hallamöllan i Trelleborg
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 27 maj 2020 kl 18.30

Lokal: Samlingslokalen

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоорdförande
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 att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse 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 eller förlust 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 de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

Anmälan till stämman lämnas till Gunn Svensson 6C senast fredag 22 maj

Namn:..... Lägenhetsnr..... Antal.....

Lätt förtäring serveras till anmälda

Styrelsen för HSB Brf Hallamöllan i Trelleborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisning

2019-01-01 2019-12-31

Föreningens 50:e verksamhetsår. Föreningen har sitt säte i Trelleborg

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 färdigställdes 1969 fastigheten Äriln 1 som föreningen innehar med äganderätt/tomträtt. Fastighetens adress är Hallakroken 6 A-D i Trelleborg

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	6
2	10
3	14

Totalt: 30

Lokaler, hyresrätt	2
Garage	17
Parkeringsplatser	16

Total lägenhetsyta 2098 kvm

Total lokalyta 112 kvm.

Lägenheternas medelyta 70 kvm.

9

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

2016 Nya tvättmaskiner och torktumlare. Färdigställande av brandskadad lägenhet.

2017 Underhållsspolning av lägenheterna, källarlokal, tvättstuga och cykelrum. Filmning av huvudledning. Förnyelse av lekplatsen, Målning av grund och källarnedgångar. Obligatorisk ventilationskontroll.

2018 Målning av entrépartierna och pergolan. Lagning av garagebalkar. Ny belysning garagen och lyktstolparna vid fastigheten. El-deklaration.

2019 Borttagning av jord och buskar norra sidan. Stenbeläggning och plantering av små prydnadsträd. Underhåll och målning av pergolan. Nya ljusslingor ”julbelysning” i cypresserna. Radonmätning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2019

Närvarande var 7 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Siv Sturesson
Vice ordförande	Gun Persson
Sekreterare	Gunn Svensson
Studieorganisatör	Kjell Magnusson
Ledamot	Kjell Magnusson
Utsedd av HSB	Maria Bengtsson
Suppleant	Roland Schlyter

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Siv Sturesson, Gunn Svensson och Kjell Magnusson samt suppleanten Roland Schlyter. Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Siv Sturesson, Gun Persson, Gunn Svensson och Kjell Magnusson

Revisorer

Bengt Nilsson samt revisor från Ernst & Young AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Vakant

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Siv Sturesson (ordinarie) och Gunn Svensson (suppleant)

4

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Stenbeläggning och plantering på norra sidan av fastigheten. Medlemmar har deltagit i målning av pergola, sopskåp. Inköp av nya möbler till pergolans uteplats.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-08-28. Vid besiktningen framkom att parkeringen är i stort behov av sanering, asfaltering och breddning av p-platserna. Klippning av buskar och fruktträd bör göras. Torkrummet är i behov av uppfräschning.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:
Asfaltering nedre delen av parkeringen. Breddning av p-platserna. Nytt låssystem entrédörrarna. Uppfräschning av torkrum.

Planerade åtgärder ska finansieras med lån och eget kapital.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 643 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 081 696 kr. Under året har föreningen amorterat 23 744 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 88 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 inga lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 41 medlemmar (41 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.

0

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 432	1 431	1 442	1 409	1 408
Rörelsens kostnader	-1 155	-1 116	-1 252	-1 595	-1 243
Finansiella poster, netto	-19	-23	-25	-36	-53
Årets resultat	258	292	165	-222	112
Likvida medel & fin placeringar	1 309	986	628	582	693
Skulder till kreditinstitut	2 082	2 105	2 129	2 153	2 171
Fond för yttre underhåll	593	509	232	174	349
Balansomslutning	3 446	3 179	2 947	2 927	3 192
Fastigheternas taxeringsvärde	20 513	15 595	15 595	15 595	13 408
Soliditet %	32	27	19	13	19
Räntekostnad kr/kvm	11	12	12	17	27
Låneskuld kr/kvm	942	953	963	974	982
Avgift kr/kvm	643	631	587	575	565

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	221 800	509 375	-175 889	292 117	847 403
Avsättning år 2019 yttre fond		215 000	-215 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-131 221	131 221		0
Disposition av föregående års resultat:			292 117	-292 117	0
Årets resultat				258 267	258 267
Belopp vid årets utgång	221 800	593 154	32 449	258 267	1 105 670

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	32 449
årets vinst	258 267
	290 716
disponeras så att	
i ny räkning överföres	290 716
	290 716

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

1

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	1 418 578	1 392 718
Övriga intäkter	3	13 216	38 221
		1 431 794	1 430 939
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-44 352	-85 305
Planerat underhåll	5	-131 221	-46 506
Fastighetsavgift/skatt		-48 630	-40 110
Driftskostnader	6	-679 571	-660 623
Övriga kostnader	7	-130 387	-149 021
Personalkostnader	8	-63 865	-56 675
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-56 917	-77 983
		-1 154 943	-1 116 223
Rörelseresultat		276 851	314 716
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 480	4 106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 064	-26 705
		-18 584	-22 599
Årets resultat		258 267	292 117

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	2 055 982	2 112 899
		2 055 982	2 112 899
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	700
		500	700
Summa anläggningstillgångar		2 056 482	2 113 599
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		40	180
Avräkningskonto HSB Malmö		358 874	385 563
Aktuella skattefordringar		0	1 173
Övriga fordringar	11	40 435	43 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	40 209	34 981
		439 558	465 795
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	950 000	600 000
		950 000	600 000
Summa omsättningstillgångar		1 389 558	1 065 795
SUMMA TILLGÅNGAR		3 446 040	3 179 394

✓

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

221 800

221 800

Fond för yttre underhåll

14

593 154

509 375

814 954

731 175

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

32 449

-175 889

Årets resultat

258 267

292 117

290 716

116 228

Summa eget kapital

1 105 670

847 403

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15, 16, 17

2 057 952

2 081 696

Summa långfristiga skulder

2 057 952

2 081 696

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15, 16, 17

23 744

23 744

Leverantörsskulder

30 363

15 862

Aktuella skatteskulder

7 347

0

Övriga skulder

18

8 611

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

212 353

210 689

Summa kortfristiga skulder

282 418

250 295

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 446 040

3 179 394

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		258 267	292 117
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		56 917	77 983
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		315 184	370 100
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		140	-90
Förändring av kortfristiga fordringar		-592	72 582
Förändring av leverantörsskulder		14 501	-33 403
Förändring av kortfristiga skulder		17 622	-2 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten		346 855	406 880
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-23 744	-23 744
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-23 744	-23 744
Årets kassaflöde		323 111	383 136
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		985 563	602 427
Likvida medel vid årets slut		1 308 674	985 563

1

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 2019.

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 1,19 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 630 434 kr
(fg år 630 434 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 349 232	1 323 046
Hysesintäkter	69 346	69 672
	1 418 578	1 392 718

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	10 595	21 198
Ersättning försäkringsskador	2 621	17 023
	13 216	38 221

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Material i löpande underhåll	6 692	7 326
Löpande underhåll av bostäder	4 313	2 438
Löpande underhåll tvättutrustning	6 738	0
Löpande underhåll Va/sanitet	11 336	0
Löpande underhåll värme	0	6 285
Löpande underhåll el	1 731	19 281
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	0	1 994
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	3 992	19 875
Löpande underhåll av markytor	9 550	0
Löpande underhåll av garage och p-platser	0	2 471
Försäkringsskador	0	25 635
	44 352	85 305

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	9 871	0
Periodiskt underhåll el	0	46 506
Periodiskt underhåll markytor	121 350	0
	131 221	46 506

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	128 531	138 766
El	35 421	27 027
Uppvärmning	290 807	282 415
Vatten	75 691	67 080
Sophämtning	39 959	37 098
Övriga avgifter	109 162	108 237
	679 571	660 623

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	79 668	80 451
Revisionsarvoden	9 250	9 375
Övriga kostnader	41 469	59 195
	130 387	149 021

Not 8 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	48 400	43 000
Ersättningar till övriga förtroendevalda	4 000	3 000
	52 400	46 000

Sociala kostnader

Sociala kostnader	11 465	10 180
Övriga gemensamma kostnader	0	495
	11 465	10 675

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

63 865	56 675
---------------	---------------

✓

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 255 558	5 255 558
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 255 558	5 255 558
Ingående avskrivningar	-3 248 376	-3 170 393
Årets avskrivningar	-56 917	-77 983
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 305 293	-3 248 376
Mark	105 717	105 717
Utgående värde mark	105 717	105 717
Bokfört värde byggnader och mark	2 055 982	2 112 899
Taxeringsvärden byggnader	15 052 000	11 400 000
Taxeringsvärden mark	5 461 000	4 195 000
	20 513 000	15 595 000

Not 10 Andelar

	2019-12-31	2018-12-31
HSB Malmö	500	500
Fonus	0	200
	500	700

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	31 242	26 313
Övriga fordringar	9 193	17 585
	40 435	43 898

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	759	342
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 450	34 639
	40 209	34 981

✓

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	950 000	600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	950 000	600 000
Utgående redovisat värde	950 000	600 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	509 375	295 881
Avsättning	215 000	260 000
Ianspråktagande	-131 221	-46 506
	593 154	509 375

Not 15 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	2 814 000	2 814 000
	2 814 000	2 814 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

23 744 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 23 744 kr.

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	23 744	23 744
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 057 952	2 081 696
	2 081 696	2 105 440

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,21	2021-09-30	1 500 000	1 500 000
Swedbank Hypotek	1,79	2022-12-22	581 696	605 440
			2 081 696	2 105 440

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Reglering av vattenförbrukning till Brf Båtyxan	8 611	0
	8 611	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna styrelsearvode	47 400	45 500
Upplupna revisionsarvode	4 000	3 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	16 150	15 239
Upplupen fastighetsskötsel	6 435	6 435
Upplupen extern revisor	9 500	9 500
Upplupen elkostnad	3 222	2 719
Upplupen renhållningskostnad	3 544	3 022
Förutbetalda hyror och avgifter	114 008	111 594
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	4 917	10 436
Upplupna räntekostnader-lån	3 177	3 245
Öresavrundningar	0	-1
	212 353	210 689

Trelleborg den 15 / 4 2020


Siv Sturesson
Ordförande


Gun Persson


Gunn Svensson


Kjell Magnusson


Maria Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 5 maj 2020


Ingrid Sollerhed Fahlén
Auktoriserad revisor, EY
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Bengt Nilsson
av föreningen utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hallamöllan i Trelleborg, org.nr 747000-1590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hallamöllan i Trelleborg för år 2019.

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 2019 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av **Bostadsrättsföreningen Hallamöllan i Trelleborg** för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den 5 maj 2020


Ingrid Sollerhed Fahlen
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB


Bengt Nilsson
Förtroendevald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugofemårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

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.