



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
BÅTYXAN
I TRELLEBORG**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Båtyxan i Trelleborg kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 26 maj 2020 kl 19.00.

Lokal: Föreningslokalen, Hallakroken 8

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden 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 arvode 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 valberedning
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



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Båtyxan i Trelleborg

Org nr 747000-1640

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

föreningens 52:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 båda hus färdigställdes år 1968 på fastigheten Båtyxan 1 som föreningen innehar med äganderätt.

Fastigheternas adress är Hallakroken 8 och 10 i Trelleborg.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår förnärvarande bostadsrättstillägg för föreningens medlemmars lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

| R o k | Antal |
|---------------------------------|-------|
| 1 | 4 |
| 2 | 24 |
| 3 | 32 |
| 4 | 0 |
| Lokaler, hyresrätt | 15 |
| Garage | 50 |
| Parkeringsplatser | 29 |
| Total lägenhetsyta 4608 kvm | |
| Total lokalyta 112 kvm | |
| Lägenheternas medelyta 76,8 kvm | |



Det senaste året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Uteplats

Den östra uteplatsen fick under våren en uppfräschning. Den blev inramad av ett vindskydd med en blomsterrabatt runt om. Ett nytt möblemang placerades där också.

Uteplats 2

Framför våra hus där det tidigare fanns buskar som inramade en piskställning blev det sittplatser med gräsmatta runt om samt 4 nya träd.

Brandsläckare

För att öka brandsäkerheten finns det nu även en brandsläckare utanför tvättrummet i 8:an. Totalt finns det nu 5 st brandsläckare. Informera gärna dig om var de finns om det skulle hända något.

Asfalt

Strax innan jul var kommunen och asfalterade vid enkelgaraget och en bit vid häcken. Detta för att underlätta att kunna ta sig till garage och platsen för våra soptunnor utan att behöva gå/köra över asfaltskanten i vändzonen, som kommer att bli brantare efter asfalteringen av gatan 2020.

Ingen kostnad för föreningen, kommunen stod för det.

Belysning

Nya belysningspunkter tillkom även detta år på diverse platser.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2019.

Närvarande var 17 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

| | <u>1 jan till 27 maj 2019</u> | <u>27 maj till 31 dec 2019</u> |
|-------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Ordförande | Frank Svendsen | Frank Svendsen |
| Vice ordförande | Sven Nygren | Sven Nygren |
| Sekreterare | Catarina Jakobsson | Catarina Jakobsson |
| Studieorganisatör | Catarina Jakobsson | Birthe Larsson |
| Ledamot | Lennart Hansson | Lennart Hansson |
| Ledamot | | Ann-Christin Weiland |
| Utsedd av HSB | Maria Nordlund | Maria Nordlund |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Frank Svendsen, Lennart Hansson och Birthe Larsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.



Firmatecknare två i förening

Frank Svendsen och Sven Nygren

Revisorer

Lena Andersson samt revisor från Ernst & Young, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Vreni Renhorn (sammankallande, hela året) och Olle Persson (avgick 27 maj).

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Frank Svendsen med Sven Nygren som suppleant.

Vicevärd

Lennart Hansson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Rökluckor

Funktionen av rökluckorna har kontrollerats.

Spolning

Under några dagar våren 2019 hade vi besök av spolbilen. Den spolade igenom alla våra avloppsrör så att de blev befriade från allt som har fastnat där under årens lopp. För att de skall bibehållas rena är det viktigt att undvika att kasta sådant som inte skall i rören.

Radon

Några lägenheter fick en ”mätstick” under några veckor för att lagenligt mäta om det fanns radon i våra hus. Mätningen gav utfallet att vi inte har radon, och det tackar vi för.

Fasad

10:ans södra gavel hade naturens krafter gått hårt åt, den blev lagad och tvättad. Några fönster mot öster fick ny färg. Grunden på båda husen blev lagad och målad.

Målning

Trappornas staket till källarna och entréerna i båda husen fick ny färg.

Trivsel

I augusti hade vi en trevlig fest i ett tält på gräsmattan och i december julljuständningsfirande båda gemensamt med vår grannförening Hallamöllan.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har löpande utförts av styrelsen.



Det närmsta året planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Det skall bli asfalt på den norra sidan av 8:an där det nu inte finns asfalt.

Där Båtyxan och Hallamöllans parkeringsplatser möts längst ner vid träd och buskar kommer den del av gamla asfalten att rivs upp och ersättas med ny.

I våra garage kommer lysrören att ersättas med nya fina lyspunkter.

Planerade åtgärder finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 661 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade delvis höjningsbehov.

Styrelsen beslöt att årsavgifterna skulle vara oförändrade under 2020.

Medan hyran av garage, parkeringsplatser och lokaler skulle höjas

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 131 798 kr. Under året har föreningen amorterat 122 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 75 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 långa bindningstider.

Kommentarer till årets resultat

För att förbättra räntebilden för våra lån slogs två lån ihop till ett under hösten som gjorde att vi fick lägre ränta.

Styrelsen fortsätter arbeta för föreningens bästa.

Medlemsinformation

Under året har det gjorts 4 lägenhetsöverlåtelse.

Vid årets utgång hade föreningen 71 medlemmar.

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.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.





Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 3 561 | 3 369 | 3 173 | 3 307 | 3 116 |
| Rörelsens kostnader | -3 210 | -2 536 | -2 801 | -3 005 | -2 333 |
| Finansiella poster, netto | -165 | -168 | -154 | -174 | -197 |
| Årets resultat | 186 | 665 | 218 | 128 | 586 |
| Likvida medel & fin. placeringar | 1 850 | 1 521 | 1 343 | 875 | 885 |
| Skulder till kreditinstitut | 9 132 | 9 254 | 9 377 | 9 835 | 10 324 |
| Fond för yttre underhåll | 621 | 741 | 451 | 652 | 1 061 |
| Balansomslutning | 11 711 | 11 637 | 11 401 | 11 349 | 11 594 |
| Fastighetens taxeringsvärde | 44 162 | 35 185 | 35 185 | 35 185 | 30 395 |
| Soliditet % | 12 | 11 | 5 | 3 | 2 |

Alla belopp i kronor

| | | | | | |
|---------------------|------|------|------|------|------|
| Räntekostnad kr/kvm | 37 | 37 | 33 | 37 | 43 |
| Låneskuld kr/kvm | 1935 | 1961 | 1987 | 2084 | 2187 |
| Avgift kr/kvm | 661 | 648 | 635 | 635 | 623 |

Förändring av eget kapital

| | Insatser | Uppl. avgift. | Underhålls fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------------|----------------|---------------|-----------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 322 400 | 0 | 741 148 | -450 809 | 664 867 |
| Resultatdisposition under året | | | | 664 867 | -664 867 |
| Ianspråktagande 2019 av yttre fond | | | -460 406 | 460 406 | |
| Avsättning år 2019 yttre fond | | | 340 000 | -340 000 | |
| Årets resultat | | | | | 186 097 |
| Belopp vid årets slut | 322 400 | 0 | 620 742 | 334 465 | 186 097 |

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 334 465 |
| Årets resultat | 186 097 |
| Summa till stämmans förfogande | 520 562 |

Styrelsen föreslår följande disposition

| | |
|-------------------------|---------|
| Balanseras i ny räkning | 520 562 |
|-------------------------|---------|

| Resultaträkning | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Omsättning | 2 | 3 151 191 | 3 091 649 |
| Övriga intäkter | 3 | 409 929 | 277 624 |
| | | 3 561 120 | 3 369 273 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 4 | -600 386 | -319 388 |
| Planerat underhåll | 5 | -460 406 | -99 602 |
| Fastighetsavgift/skatt | | -96 240 | -90 070 |
| Driftskostnader | 6 | -1 307 933 | -1 359 506 |
| Övriga kostnader | 7 | -214 258 | -217 011 |
| Personalkostnader | 8 | -236 859 | -193 516 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -294 208 | -257 046 |
| | | -3 210 290 | -2 536 139 |
| Rörelseresultat | | 350 830 | 833 134 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 6 370 | 4 460 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -171 103 | -172 726 |
| | | -164 733 | -168 266 |
| Årets resultat | | 186 097 | 664 867 |

4

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 9 716 978 | 10 011 186 |
| | | 9 716 978 | 10 011 186 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar | 10 | 1 500 | 700 |
| | | 1 500 | 700 |
| Summa anläggningstillgångar | | 9 718 478 | 10 011 886 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 9 548 |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 50 | 0 |
| Avräkningskonto HSB Malmö | | 1 099 638 | 1 020 572 |
| Övriga fordringar | 11 | 33 048 | 15 066 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 110 282 | 79 495 |
| | | 1 243 018 | 1 124 681 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Kortfristiga placeringar | 13 | 750 000 | 500 000 |
| | | 750 000 | 500 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 993 018 | 1 624 681 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 11 711 496 | 11 636 567 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 322 400 | 322 400 |
| Fond för yttre underhåll | 14 | 620 742 | 741 148 |
| | | 943 142 | 1 063 548 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 334 465 | -450 809 |
| Årets resultat | | 186 097 | 664 867 |
| | | 520 562 | 214 058 |
| Summa eget kapital | | 1 463 704 | 1 277 606 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 16, 17 | 6 604 000 | 9 124 298 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 604 000 | 9 124 298 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 16, 17 | 2 527 798 | 130 000 |
| Leverantörsskulder | | 149 379 | 146 013 |
| Aktuella skatteskulder | | 9 747 | 3 577 |
| Övriga kortfristiga skulder | 18 | 345 028 | 385 394 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 611 840 | 569 679 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 643 792 | 1 234 663 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 11 711 496 | 11 636 567 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 186 097 | 664 867 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 294 208 | 257 046 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 480 305 | 921 913 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | 9 498 | -9 548 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -48 769 | -1 741 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 3 366 | -89 899 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 7 966 | -216 481 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 452 366 | 604 244 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | 0 | -304 036 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | | -800 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -800 | -304 036 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna/amortering av lån | | -122 500 | -122 500 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -122 500 | -122 500 |
| Årets kassaflöde | | 329 066 | 177 708 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 1 520 572 | 1 342 864 |
| Likvida medel vid årets slut | | 1 849 638 | 1 520 572 |

✓

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 69 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 1,7 %

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 2 752 102 kr (fg år 2 752 102 kr)

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 046 008 | 2 986 236 |
| Hysesintäkter | 159 076 | 159 306 |
| Årets avsättning inre fond | -53 893 | -53 893 |
| | 3 151 191 | 3 091 649 |

Not 3 Övriga intäkter

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Kabel TV | 130 320 | 130 320 |
| Ersättning försäkringsskador | 268 369 | 121 105 |
| Övriga intäkter | 11 240 | 26 199 |
| | 409 929 | 277 624 |

Not 4 Reparationer

| | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Material i löpande underhåll | 38 693 | 43 028 |
| Löpande underhåll av bostäder | 1 876 | 28 306 |
| Löpande underhåll av lokaler | 7 238 | 0 |
| Löpande underhåll av gemensamma utrymmen | 2 488 | 26 664 |
| Löpande underhåll tvättutrustning | 15 028 | 5 906 |
| Löpande underhåll av installationer | 0 | 3 192 |
| Löpande underhåll Va/sanitet | 47 682 | 33 303 |
| Löpande underhåll värme | 22 304 | 30 494 |
| Löpande underhåll ventilation | 7 033 | 0 |
| Löpande underhåll el | 2 939 | 2 563 |
| Löpande underhåll tele/TV/passagesystem | 22 199 | 4 374 |
| Löpande underhåll av huskropp utvändigt | 16 794 | 7 646 |
| Löpande underhåll av markytor | 138 494 | 7 663 |
| Försäkringsskador | 277 619 | 126 250 |
| Öresavrundningar | -1 | -1 |
| | 600 386 | 319 388 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2019 | 2018 |
|--|----------------|---------------|
| Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen | 96 624 | 0 |
| Periodiskt underhåll va/sanitet | 150 880 | 5 750 |
| Periodiskt underhåll el | 0 | 93 852 |
| Periodiskt underhåll huskropp utvändigt | 212 902 | 0 |
| | 460 406 | 99 602 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 209 099 | 298 604 |
| El | 83 871 | 90 557 |
| Uppvärmning | 601 240 | 583 890 |
| Vatten | 156 489 | 138 736 |
| Sophämtning | 63 176 | 59 951 |
| Övriga avgifter | 194 057 | 187 768 |
| Öresavrundningar | 1 | 0 |
| | 1 307 933 | 1 359 506 |

Not 7 Övriga kostnader

| | 2019 | 2018 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsarvoden | 133 246 | 121 001 |
| Revisionsarvoden | 9 875 | 10 250 |
| Övriga kostnader | 71 138 | 85 760 |
| Öresavrundningar | -1 | 0 |
| | 214 258 | 217 011 |

Not 8 Anställda och personalkostnader

| | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelsearvode | 90 150 | 90 200 |
| Ersättningar till övriga förtroendevalda | 11 500 | 8 500 |
| Löner och ersättningar | 135 209 | 94 816 |
| | 236 859 | 193 516 |
| Sociala kostnader | | |
| Sociala kostnader | 42 909 | 33 536 |
| | 42 909 | 33 536 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 279 768 | 227 052 |

A

Not 9 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 16 696 681 | 16 392 645 |
| Årets investeringar | 0 | 304 036 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 16 696 681 | 16 696 681 |
| Ingående avskrivningar | -6 916 495 | -6 659 449 |
| Årets avskrivningar | -294 208 | -257 046 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 210 703 | -6 916 495 |
| Mark | 231 000 | 231 000 |
| Utgående värde mark | 231 000 | 231 000 |
| Bokfört värde byggnader och mark | 9 716 978 | 10 011 186 |
| Taxeringsvärden byggnader | 32 676 000 | 25 544 000 |
| Taxeringsvärden mark | 11 486 000 | 9 641 000 |
| | 44 162 000 | 35 185 000 |

Not 10 Andelar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| Andel HSB Malmö | 500 | 500 |
| Andel Fonus | 1 000 | 200 |
| | 1 500 | 700 |

Not 11 Övriga fordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 24 437 | 15 066 |
| Övriga fordringar | 8 611 | 0 |
| | 33 048 | 15 066 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna ränteintäkter | 581 | 329 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 109 701 | 79 166 |
| | 110 282 | 79 495 |

✓

Not 13 Kortfristiga placeringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Fast ränteplacering HSB Malmö | 750 000 | 500 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 750 000 | 500 000 |
| Utgående redovisat värde | 750 000 | 500 000 |

Not 14 Fond för yttre underhåll

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 741 148 | 450 750 |
| Avsättning | 340 000 | 390 000 |
| Ianspråktagande | -460 406 | -99 602 |
| | 620 742 | 741 148 |

Not 15 Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Ställda säkerheter | 13 046 000 | 13 046 000 |
| | 13 046 000 | 13 046 000 |

Not 16 Skulder till kreditinstitut

2 527 798 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 122 500 kr.

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller senare än fem år efter balansdagen | | |
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år. | 2 527 798 | 130 000 |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år | 6 604 000 | 9 124 298 |
| | 9 131 798 | 9 254 298 |



Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för omsättning | Lånebelopp 2019-12-31 | Lånebelopp 2018-12-31 |
|------------------|----------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek | 2,18 | 2019-09-25 | 0 | 1 105 000 |
| Swedbank Hypotek | 1,02 | 2019-11-25 | 0 | 1 025 000 |
| Swedbank Hypotek | 1,03 | 2024-09-25 | 2 097 500 | 0 |
| Swedbank Hypotek | 2,64 | 2022-09-23 | 1 045 000 | 1 057 000 |
| Swedbank Hypotek | 2,14 | 2023-09-25 | 1 071 000 | 1 095 000 |
| SEB Bolån | 1,76 | 2020-08-28 | 2 411 798 | 2 435 798 |
| Stadshypotek | 1,77 | 2023-03-01 | 2 506 500 | 2 536 500 |
| | | | 9 131 798 | 9 254 298 |

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Personalens källskatt | 0 | 11 100 |
| Lagstadgade arbetsgivareavgifter | 0 | 6 053 |
| Övriga kortfristiga skulder | 9 193 | 17 585 |
| Medlemmarnas reparationsfond/inre fond | 335 835 | 350 656 |
| | 345 028 | 385 394 |

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader-lån | 10 831 | 13 081 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 270 292 | 233 787 |
| Upplupen värmekostnad | 102 713 | 94 767 |
| Upplupna arvoden och sociala avgifter | 135 363 | 137 334 |
| Övriga upplupna kostnader | 92 642 | 90 709 |
| Öresavrundningar | -1 | 1 |
| | 611 840 | 569 679 |

Trelleborg den 22 / 4 2020


Frank Svendsen


Sven Nygren


Catarina Jakobsson



Lennart Hansson



Birthe Larsson


Ann-Christin Weiland


Maria Nordlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 5 maj 2020


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


Lena Andersson
av föreningen utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båtyxan i Trelleborg, org.nr 747000-1640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Båtyxan 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 att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Båtxan 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 revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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 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 5/5 2020


Ingrid Sollerned Fahlén
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB


Lena Andersson
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 förutbetald 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. Förutbetald 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 tjuugoårsperiod. 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.