



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
HALLABACKEN
I TRELLEBORG**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening HSB Bostadsrättsförening Hallabacken i Trelleborg kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 16 juni 2020 kl.19.00

Lokal: Parken, Norregatan 46-48 Trelleborg

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
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 behörigen skett
10. Styrelsens årsredovisning
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
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 och eventuell suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Avslutning



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 747000-0964

HSB brf Hallabacken i Trelleborg

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Hallabacken

Org nr 747000-0964

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

föreningens 54:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1966 på fastigheten Boplatsen 3, Väster Jär 4:13 och Väster Jär 4:14 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Hallasvängen 7A-19B.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	-	
2	14	
3	48	
4	22	
Totalt:	84	
Lokaler, bostadsrätt	-	
Lokaler, hyresrätt	35	
Garage	67	
Parkeringsplatser	93 inkl. gästparkeringar	
Total lägenhetsyta :	7271 kvm	
Total lokalyta :	469 kvm	
Lägenheternas medelyta :	86,56 kvm	

DM



HSB brf Hallabacken i Trelleborg

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

2017 Utbyggnad av balkonger, med 0,8 m och med ny fasadfront och glaspartier.

2017 Renovering av befintliga balkongplattor och nytt tak på befintliga balkonger.

2017 Ny tvättmaskin från Electrolux hus 11.

2018 Ny tvättmaskin från Electrolux hus 11.

2018 Målning av betongsockel på baksidan av fastigheten.

2018 Trädgården färdigställdes

2019 Installation av brandskydd i källaren, samt installation av brandvarnare i alla lägenheter.

2019 Ny fläkt i torkrum tvättstuga 15.

2019 Byte av garageport, garage 59.

2019 Målning av källarfönster.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23/5 2019

Närvarande var 29 röstberättigade medlemmar samt 1 med fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Karin Svensson
Vice ordförande	Arne Sjölin
Sekreterare	Kerstin Sörensen
Studieorganisatör	Vita Åstrand
Ledamot	Vita Åstrand
Ledamot	Lennart Rosander
Ledamot	Håkan Bergqvist
Utsedd av HSB	Lars Svensson
Suppleant	Emma Andersson
Suppleant	Maritha Ponton Pettersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Karin Svensson, Arne Sjölin, Lennart Rosander och Håkan Bergqvist, samt suppleanterna Marita Ponton-Pettersson och Emma Andersson. Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

AM



Firmatecknare

Föreningens firmatecknare, två i förening har varit:
Karin Svensson, Arne Sjölin, Kerstin Sörensen, Lennart Rosander.

Revisorer

Revisor har varit Anna Nordstrand samt revisorer från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

I valberedningen valdes Anita Nilsson och Mijal Lazarevski med Anita Nilsson som sammankallande.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Representant i HSB fullmäktige har varit Vita Åstrand och Karin Svensson som suppleant.

Vicevärd

Vicevärd under året har varit Karin Svensson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-04-23. Vid besiktningen framkom att, målning dörrar panncentralen och målning samtliga källarfönster, reparation asfaltsytor vid hus 19, borttag kvarglömda rötter vid gamla lekplatsen, mellan parkeringarna framför hus 13-15 träd och buskar tas bort och ersätts med singel, byte av söndriga parkeringsräcke, ny stolpe till parkering framför hus 9, uppsättning av ordnings- och trivselregler i pergolorna. Dessa åtgärder är utförda.


Lägga singel bakom pergola vid hus 9-11, återställa skadat gräs bakom hus 7a, ersätta borttagna växter i rabatt framför hus 11a och 13a, komplettering av ljus i trädgård i planteringarna, kontroll och fastsättning av lösa bräder på pergolorna, är planerade att åtgärdas under våren 2020.

Vid besiktning framkom även diverse underhåll på fastigheten:

Reparation av skorsten panncentralen, byte av en del balkar ovanför och under fönster hus 7-19. Enligt vår underhållsplan de närmaste åren behövs en eventuell takrenovering, fogning av fasad, yttertrappsrenovering. I samband med dessa åtgärder utreds om man på t.ex ska ta beslut om solceller på taket och individuell el.

HSB kommer att bistå med samordning, upphandling och ekonomisk plan i ovanstående projekt.

Arbete som påbörjats är, relining av liggande stammar i källaren, samt utstick mot gata, mätning inför värmeinjustering, radonmätning, OVK, vilket innebär rensning och justering av ventilationssystemet under våren 2020. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Under året har det i föreningen, av engagerad medlem, regelbundet hållits trivselträffar för medlemmarna. 



HSB brf Hallabacken i Trelleborg

I maj månad hade föreningen invigning av trädgården med korvgrillning och tipsrunda. I december anordnades glöggmingel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 527 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-07-01

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 25 690 686 kr. Under året har föreningen Amorterat 429 686 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 60 år.

Styrelsen anser att 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.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga förändringar har gjorts i styrelsen under 2019.

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 114 medlemmar (116 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. *DM*



Femårigt sammandrag

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 898	4 782	4 344	4 152	4 113
Rörelsens kostnader	-4 303	-3 903	-3 751	-3 604	-3 982
Finansiella poster, netto	-261	-206	-171	-135	-169
Årets resultat	333	673	422	413	-38
Likvida medel & fin. placeringar	4 128	4 469	6 277	3 866	3 716
Skulder till kreditinstitut	25 691	26 120	26 597	6 398	6 669
Fond för yttre underhåll	2 980	2 322	1 696	1 116	757
Balansomslutning	31 749	32 410	31 592	11 052	11 009
Fastighetens taxeringsvärde	68 892	55 041	55 041	55 041	47 728
Soliditet %	16%	15%	13%	33%	29%

Alla belopp i kronor och genomsnitt

Räntekostnad kr/kvm	37	28	23	19	23
Låneskuld kr/kvm	3319	3592	3658	793	826
Avgift kr/kvm	527	516	509	509	509

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	869 950	0	2 322 363	869 198	672 930
Resultatdisponering under året				672 930	-672 930
Ianspråkstagande 2019 av yttre fond			-49 060	49 060	
Avsättning år 2019 yttre fond			707 000	-707 000	
Årets resultat					333 357
Belopp vid årets slut	869 950	0	2 980 303	884 188	333 357

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr


Balanserat resultat	884 188
Årets resultat	333 357
Summa till stämmans förfogande	1 217 545

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 217 545 <i>DM</i>
-------------------------	---------------------

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	4 071 719	3 952 544
Övriga intäkter	3	826 055	829 240
		4 897 774	4 781 784
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-451 177	-422 074
Planerat underhåll	5	-49 060	-80 837
Fastighetsavgift/skatt		-122 588	-118 718
Driftskostnader	6	-2 527 249	-2 294 201
Övriga kostnader	7	-286 304	-306 658
Personalkostnader	8	-201 590	-179 926
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-665 020	-500 079
		-4 302 988	-3 902 493
Rörelseresultat		594 786	879 291
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 966	20 357
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 394	-226 718
		-261 428	-206 361
Årets resultat		333 357	672 930

DM

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	27 148 808	24 515 007
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	3 125 000
		27 148 808	27 640 007
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	1 500	700
		1 500	700
Summa anläggningstillgångar		27 150 308	27 640 707
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		10	0
Avräkningskonto HSB Malmö		1 627 728	1 969 301
Aktuella skattefordringar		140 499	144 369
Övriga fordringar	12	209 629	41 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	121 103	113 853
		2 098 969	2 268 861
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	2 500 000	2 500 000
		2 500 000	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Summa omsättningstillgångar		4 598 970	4 768 981
SUMMA TILLGÅNGAR		31 749 278	32 409 688 

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		869 950	869 950
Fond för yttre underhåll	15	2 980 303	2 322 363
		3 850 253	3 192 313
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		884 188	869 198
Årets resultat		333 357	672 930
		1 217 545	1 542 128
Summa eget kapital		5 067 798	4 734 441
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	21 703 941	2 653 501
Summa långfristiga skulder		21 703 941	2 653 501
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	3 986 745	23 466 871
Leverantörsskulder		218 331	852 681
Övriga skulder	19	9 306	4 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	763 157	697 651
Summa kortfristiga skulder		4 977 539	25 021 746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 749 278	32 409 688

Du

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		333 357	672 930
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		665 020	500 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		998 377	1 173 009
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-10	120
Förändring av kortfristiga fordringar		-171 671	-727
Förändring av leverantörsskulder		-634 350	635 208
Förändring av kortfristiga skulder		70 268	-13 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten		262 614	1 794 373
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-173 821	-3 125 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-800	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-174 621	-3 125 000
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-429 686	-477 372
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-429 686	-477 372
Årets kassaflöde		-341 693	-1 807 999
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 469 422	6 277 421
Likvida medel vid årets slut		4 127 729	4 469 422

DM

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 67 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 1,9 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 3 319 757 kr (fg år 3 319 757 kr)

DM

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 829 458	3 754 332
Hysesintäkter	242 261	198 212
	4 071 719	3 952 544

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Bredband	212 688	212 688
Balkonger	504 000	504 000
Ersättning försäkringsskador	98 835	87 798
Övriga intäkter	10 532	24 754
	826 055	829 240

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Material i löpande underhåll	52 795	43 080
Löpande underhåll av bostäder	29 458	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	10 132	70 602
Löpande underhåll tvättutrustning	31 034	5 518
Löpande underhåll Va/sanitet	101 627	68 383
Löpande underhåll värme	3 825	8 830
Löpande underhåll ventilation	6 750	12 038
Löpande underhåll el	5 313	5 069
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	2 409	4 496
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	3 563	24 047
Löpande underhåll av markytor	0	20 481
Löpande underhåll av garage och p-platser	43 362	0
Skadegörelse	2 860	0
Försäkringsskador	158 049	157 024
	451 177	419 568

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll tvättutrustning	22 437	45 761
Periodiskt underhåll värme	0	35 076
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	26 623	0
	49 060	80 837

DM

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	593 596	567 016
El	196 001	171 439
Uppvärmning	1 017 003	925 739
Vatten	217 116	219 321
Sophämtning	97 552	92 412
Övriga avgifter	405 980	318 275
Öresavrundningar	1	-1
	2 527 249	2 294 201

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	124 633	122 906
Revisionsarvoden	11 712	9 139
Energideklaration	45 625	17 500
Övriga kostnader	104 334	157 113
	286 304	306 658

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	77 083	69 415
Revisorsarvode	4 508	3 988
Övriga arvode förtroendevalda	5 151	8 484
Vicevärd	70 153	59 400
Övriga kostnader	65	465
	156 960	141 752
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	44 630	38 174
	44 630	38 174
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	201 590	179 926

DM

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 708 783	31 708 783
Omklassificering, utemiljö	3 298 821	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 007 604	31 708 783
Ingående avskrivningar	-7 490 976	-6 990 897
Årets avskrivningar	-665 020	-500 079
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 155 996	-7 490 976
Mark	297 200	297 200
Utgående värde mark	297 200	297 200
Bokfört värde byggnader och mark	27 148 808	24 515 007
Taxeringsvärden byggnader	51 692 000	40 641 000
Taxeringsvärden mark	17 200 000	14 400 000
	68 892 000	55 041 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 125 000	0
Årets investeringar	173 821	3 125 000
Omklassificering till byggnader och mark	-3 298 821	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 125 000
Utgående redovisat värde	0	3 125 000

Not 11 Andelar

	2019-12-31	2018-12-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	700
Utgående redovisat värde	1 500	700

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	209 629	41 338
Öresavrundningar	0	1
	209 629	41 339

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 669	2 444
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 434	111 409
	121 103	113 853

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	2 500 000	2 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 500 000	2 500 000
Utgående redovisat värde	2 500 000	2 500 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	2 322 363	1 696 200
Avsättning	707 000	707 000
Ianspråktagande	-49 060	-80 837
	2 980 303	2 322 363

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	29 712 000	29 712 000
	29 712 000	29 712 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

3 986 745 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 429 686 kr. Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 23 542 256 kr.

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	3 986 745	23 466 871
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	21 703 941	2 653 501
	25 690 686	26 120 372

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	omsättning	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek	1,21	2024-09-25	388 128	431 252
Swedbank Hypotek	1,07	2022-08-25	537 500	587 500
Nordea Hypotek	0,90	2023-06-21	983 933	1 003 933
SBAB	1,22	2020-03-27	1 018 121	1 105 121
Nordea Hypotek	1,10	2020-05-13	2 653 500	2 728 500
Nordea Hypotek	0,80	2021-04-21	10 054 752	0
Nordea Hypotek	1,43	2024-04-17	10 054 752	0
SBAB	0,57	2019-01-13	0	10 132 033
SBAB	0,57	2019-01-13	0	10 132 033
			25 690 686	26 120 372

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	4 545	2 940
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	4 761	1 603
	9 306	4 543

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	51 715	9 101
Upplupna styrelsearvode och sociala avgifter	116 119	90 105
Upplupen extern revisor	10 500	9 138
Upplupen elkostnad	17 055	14 489
Upplupen värmekostnad	115 071	104 343
Upplupen Va-kostnad	17 149	18 777
Upplupen renhållningskostnad	7 110	7 110
Upplupen fastighetsskötsel	38 513	0
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	3 951	107 192
Förutbetalda hyror och avgifter	378 274	337 397
Öresavrundningar	1	0
	755 458	697 652

Trelleborg den 27/4 2020



Karin Svensson



Arne Sjölin



Kerstin Sörensen



Vita Åstrand



Lennart Rosander



Håkan Bergqvist



Lars Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 07/05-2020



Dragan Mitic
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anna Nordstrandh
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hallabacken i Trelleborg, org.nr. 747000-0964

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hallabacken i Trelleborg för räkenskapsåret 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar


Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hallabacken i Trelleborg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trelleborg den 07 / 05 - 2020



Dragan Mitic
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anna Nordstrand
Av föreningen vald 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.