



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
HALLAMÖLLAN
I TRELLEBORG**



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 747000-1590

HSB Brf Hallamöllan i Trelleborg

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Hallamöllan i Trelleborg kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 24 maj 2021

Lokal: Samlingslokalen, kl 18.30

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 dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden 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



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Hallamöllan i Trelleborg får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.
Föreningens 51:a 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 färdigställdes 1969 på fastigheten Äriln 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Hallakroken 6 A-D i Trelleborg.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag 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	Yta m ²
1	6	
2	10	
3	14	

Totalt: 30

Lokaler, hyresrätt 2

Garage 17

Parkeringsplatser 21

Total lägenhetsyta 2098 kvm

Total lokalyta 112 kvm.

Lägenheternas medelyta 70 kvm.



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

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 på garagen och lyktstolparna vid fastigheten. El-deklaration.

2019 Stenbeläggning norra sidan efter borttagning av jord och buskar. Plantering av prydnadsträd. Underhåll och målning av pergolan Ny julbelysning i rundelen. Radonmätning av fastigheten.

2020 Asfaltering södra delen (55 kvm) parkeringen. Linjemålning, nytt räcke, nya stolpbelysningar. Nytt låssystem (porttelefoner) Ny mangel till tvättstugan. Tecknat nytt avtal med Bolina 3,0 Telia.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2020
Närvarande var 8 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

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

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Siv Sturesson, Gun Persson samt suppleant Stefan Lang. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Siv Sturesson, Gunn Svensson, Gun Persson och Roland Schlyter

Revisorer

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

Valberedning

Vakant

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Siv Sturesson och Gunn Svensson (suppleant)



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Asfaltering södra delen av parkeringen och linjemarkering av alla platserna. Översyn och utbyte av lampor i lyktstolparna.

Nytt låssystem (porttelefoner).

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 31 augusti 2020. Vid besiktningen framkom att garagen är i behov av tvätt. Upprensning av kommunens plantering. Konstaterades att cypresserna i rundelen vissnar. Ersätts inom kort.

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

Borttagning av cypresserna i rundeln som ersätts med att de buskar som redan finns där får växa upp samt anlägga belysning. Målning av pergolan och sopsorteringen. Rensning av ventilations- och imkanaler. Underhållsspolning och filmning av samtliga lägenheter.

Planerade åtgärder ska finansieras med lån och eget kapital

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 656 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020/2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2021-04-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 057 760 kr. Under året har föreningen amorterat 23 936 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 86 år.

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

Medlemsinformation

Under året har 2 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.

1

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 453	1 432	1 431	1 442	1 409
Rörelsens kostnader	-1 179	-1 155	-1 116	-1 252	-1 595
Finansiella poster, netto	-23	-19	-23	-25	-36
Årets resultat	252	258	292	165	-222
Likvida medel & fin placeringar	1 420	1 309	986	628	582
Skulder till kreditinstitut	2 058	2 082	2 105	2 129	2 153
Fond för yttre underhåll	653	593	509	232	174
Balansomslutning	3 755	3 446	3 179	2 947	2 927
Fastigheternas taxeringsvärde	20 513	20 513	15 595	15 595	15 595
Soliditet %	36	32	27	19	13
Räntekostnad kr/kvm	13	11	12	12	17
Låneskuld kr/kvm	975	942	953	963	974
Avgift kr/kvm	656	643	631	587	575

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	221 800	593 154	32 449	258 267	1 105 670
Avsättning år 2020 yttre fond		232 000	-232 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-172 188	172 188		0
Disposition av föregående års resultat:			258 267	-258 267	0
Årets resultat				251 589	251 589
Belopp vid årets utgång	221 800	652 966	230 904	251 589	1 357 259

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	230 904
årets vinst	251 589
	482 493
disponeras så att	
i ny räkning överföres	482 493
	482 493

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	1 447 913	1 418 578
Övriga intäkter	3	5 160	13 216
		1 453 073	1 431 794
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-43 655	-44 352
Planerat underhåll	5	-172 188	-131 221
Fastighetsavgift/skatt		-50 190	-48 630
Driftkostnader	6	-658 372	-679 571
Övriga kostnader	7	-118 757	-130 387
Personalkostnader	8	-61 253	-63 865
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-74 143	-56 917
		-1 178 558	-1 154 943
Rörelseresultat		274 515	276 851
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 455	6 480
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 381	-25 064
		-22 926	-18 584
Årets resultat		251 589	258 267

8

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	2 240 164	2 055 982
		2 240 164	2 055 982
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 240 664	2 056 482
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	40
Avräkningskonto HSB Malmö		319 605	358 874
Övriga fordringar	11	45 334	40 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	49 559	40 209
		414 498	439 558
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	1 100 000	950 000
		1 100 000	950 000
Summa omsättningstillgångar		1 514 498	1 389 558
SUMMA TILLGÅNGAR		3 755 162	3 446 040

X

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		221 800	221 800
Fond för yttre underhåll	14	652 966	593 154
		874 766	814 954
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		230 904	32 449
Årets resultat		251 589	258 267
		482 493	290 716
Summa eget kapital		1 357 259	1 105 670
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	533 760	2 057 952
Summa långfristiga skulder		533 760	2 057 952
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	1 524 000	23 744
Leverantörsskulder		84 257	30 363
Aktuella skatteskulder		12 501	7 347
Övriga skulder	18	8 775	8 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	234 610	212 353
Summa kortfristiga skulder		1 864 143	282 418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 755 162	3 446 040

✓

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		251 589	258 267
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		74 143	56 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		325 732	315 184
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 208	-452
Förändring av kortfristiga skulder		81 468	32 123
Kassaflöde från den löpande verksamheten		392 992	346 855
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-258 325	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	200
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-258 325	200
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		-23 936	-23 744
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-23 936	-23 744
Årets kassaflöde		110 731	323 311
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 308 874	985 563
Likvida medel vid årets slut		1 419 605	1 308 874

✓

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 2020.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 49 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 1,47 %

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 630 434 kr (fg år 630 434 kr) ✓

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 376 256	1 349 232
Hysesintäkter	71 657	69 346
	1 447 913	1 418 578

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	5 160	10 595
Ersättning försäkringsskador	0	2 621
	5 160	13 216

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Material i löpande underhåll	2 260	6 692
Löpande underhåll av bostäder	0	4 313
Löpande underhåll tvättutrustning	0	6 738
Löpande underhåll Va/sanitet	9 110	11 336
Löpande underhåll värme	2 694	0
Löpande underhåll ventilation	3 188	0
Löpande underhåll el	2 269	1 731
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	1 299	0
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	4 428	3 992
Löpande underhåll av markytor	6 988	9 550
Löpande underhåll av garage och p-platser	11 419	0
	43 655	44 352

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	9 871
Periodiskt underhåll tvättutrustning	59 311	0
Periodiskt underhåll värme	48 514	0
Periodiskt underhåll markytor	64 363	121 350
	172 188	131 221

✶

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	110 799	128 531
El	36 567	35 421
Uppvärmning	285 910	290 807
Vatten	75 855	75 691
Sophämtning	37 853	39 959
Fastighetsförsäkringar	30 059	27 833
Bredband	81 329	81 329
	658 372	679 571

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	80 802	79 668
Medlemsavgift HSB Malmö	12 865	12 865
Revisionsarvoden - extern revisor	9 800	9 250
Fastighetsjour	4 056	3 972
Överlåtelseavgifter	1 183	0
Pantförskrivningsavgifter	1 418	1 860
Övriga kostnader	8 633	22 772
	118 757	130 387

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	48 300	48 400
Ersättningar till övriga förtroendevalda	4 000	4 000
	52 300	52 400
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	8 953	11 465
	8 953	11 465
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	61 253	63 865

↓

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 255 558	5 255 558
Årets anskaffning, passagesystem	258 325	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 513 883	5 255 558
Ingående avskrivningar	-3 305 293	-3 248 376
Årets avskrivningar	-74 143	-56 917
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 379 436	-3 305 293
Mark	105 717	105 717
Utgående värde mark	105 717	105 717
Bokfört värde byggnader och mark	2 240 164	2 055 982
Taxeringsvärden byggnader	15 052 000	15 052 000
Taxeringsvärden mark	5 461 000	5 461 000
	20 513 000	20 513 000

Not 10 Andelar

	2020-12-31	2019-12-31
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	31 244	31 242
Reglering av värmeförbrukning från Brf Båtyxan	14 090	9 193
	45 334	40 435

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	433	759
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 126	39 450
	49 559	40 209

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	1 100 000	950 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 100 000	950 000
Utgående redovisat värde	1 100 000	950 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	593 154	509 375
Avsättning	232 000	215 000
Ianspråktagande	-172 188	-131 221
	652 966	593 154

Not 15 Skulder till kreditinstitut

1 524 000 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 23 936 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 524 000	23 744
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	533 760	2 057 952
	2 057 760	2 081 696

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,21	2021-09-30	1 500 000	1 500 000
Swedbank Hypotek	1,79	2022-12-22	557 760	581 696
			2 057 760	2 081 696

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	2 814 000	2 814 000
	2 814 000	2 814 000

✓

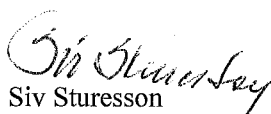
Not 18 Övriga kortfristiga skulder


	2020-12-31	2019-12-31
Reglering av vattenförbrukning till Brf Båtyxan	8 775	8 611
	8 775	8 611

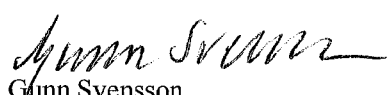
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

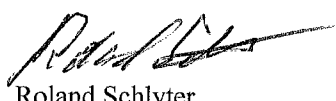
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna styrelsearvode	48 300	47 400
Upplupna revisionsarvode	4 000	4 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	16 433	16 150
Upplupen fastighetsskötsel	6 435	6 435
Upplupen extern revisor	9 800	9 500
Upplupen elkostnad	3 470	3 222
Upplupen renhållningskostnad	3 930	3 544
Förutbetalda hyror och avgifter	126 341	114 008
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	12 026	4 917
Upplupna räntekostnader-lån	3 875	3 177
	234 610	212 353

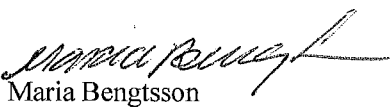
Trelleborg den 15/4 2021


Siv Stureson
Ordförande



Gun Persson
Styrelseledamot

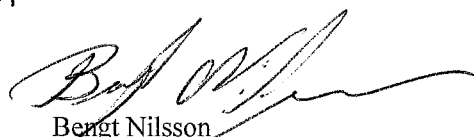

Gunn Svensson
Styrelseledamot


Roland Schlyter
Styrelseledamot


Maria Bengtsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 9 maj 2021


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


Bengt Nilsson
av föreningen utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hallamöllan i Trelleborg för år 2020.

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 2020 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 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 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.

5

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 HSB Brf Hallamöllan i Trelleborg för år 2020 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 revisorssed 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 ändå målsenliga 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.

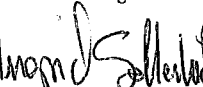
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


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 9 maj 2021

Ernst & Young AB


Ingrid Sollerhed Fahlén
Auktoriserad revisor


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 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.