



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF  
HANSGÅRDEN  
I TRELLEBORG**



**HSB – där möjligheterna bor**





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Hansgården Trelleborg kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 26 maj 2020 klockan 18.00

**Lokal: Föreningslokalen i källaren**

---

## DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdförande 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 antalet styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor 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



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

## 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 1959 på fastigheten Pelikanen 10 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Hantverkaregatan 14 i Trelleborg.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	4	139
2	8	494
3	8	618
Totalt:	20	1251
Garage	4	

Total lägenhetsyta 1251 kvm

Total lokalyta 55 kvm.

Lägenheternas medelyta 62,6 kvm.

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

2018 Bytt fläkt i torkrum

2018 Bytt ut lägenhetsdörrar i till säkerhetsdörrar

2018 Bytt bokningssystem för tvättstuga samt portgrind

2017 Relinat återstående stick i samtliga lägenheter

2017 Installerat gemensamt TV/internet/IP-telefoni i huset via fiber *AL*

## **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 190604  
Närvarande var 7 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Caroline Ljungdahl
Vice ordförande	Kalle Wiberg
Sekreterare	Barbro Larsson
Studieorganisatör	Rolf Svensson

Utsedd av HSB Ywonne Malmros

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Rolf Svensson och Kalle Wiberg. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Caroline Ljungdahl och Rolf Svensson.

Revisorer

Paul Larsson samt revisor från Bo Revision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Robin Mårtensson och Martin Malmgren

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Caroline Ljungdahl och Rolf Svensson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

## **Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:**

2019 Målning av trapphus

2019 60-års jubileumsfest för föreningen

Stadge enligt fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-01-13. Vid besiktningen framkom att fasaden behöver fogas om inom de närmsta åren.

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

Byte av entredörr samt garageportar

Omfogning av fasad

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel samt lån vid behov.

## **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 787 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhets yta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 237 090kr. Under året har föreningen amorterat 26 364 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 161 år. *AC*

**Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning**  
Ingen förändring

**Väsentliga avtal**

Ventilation:	GK
Snöröjning:TTA	
Brandsäkerhet:	Brandservice Syd
Lokalvård:	KS städ och fönsterputs
Störningsjour:	Securitas/Hsb

**Medlemsinformation**

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 23 medlemmar (22 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 036	990	1 041	963	965
Rörelsens kostnader	-882	-901	-782	-1 102	-935
Finansiella poster, netto	-82	-82	-77	-54	-62
Årets resultat	73	6	182	-193	-32
Likvida medel & fin placeringar	1 050	878	1 103	547	545
Skulder till kreditinstitut	4 237	4 263	4 290	3 310	3 336
Fond för yttre underhåll	197	192	12	38	0
Balansomslutning	4 153	4 087	4 107	3 071	3 153
Fastigheternas taxeringsvärde	12 093	8 871	8 871	8 871	7 952
Soliditet %	8	10	10	20	13
Räntekostnad kr/kvm	66	67	59	43	50
Låneskuld kr/kvm	3 387	3 408	3 429	2 646	2 667
Avgift kr/kvm	787	787	765	756	756

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 985	191 819	-681 780	6 390	<b>-412 586</b>
Avsättning år 2019 yttre fond		86 000	-86 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond		-80 400	80 400		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			6 390	-6 390	<b>0</b>
Årets resultat				72 585	<b>72 585</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>70 985</b>	<b>197 419</b>	<b>-680 990</b>	<b>72 585</b>	<b>-340 001</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-680 990
årets vinst	72 585
	<b>-608 405</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-608 405
	<b>-608 405</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	1 036 329	989 941
		<b>1 036 329</b>	<b>989 941</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	-58 069	-36 878
Planerat underhåll	4	-107 202	-140 693
Fastighetsavgift/skatt		-28 090	-24 851
Driftskostnader	5	-393 311	-428 964
Övriga kostnader	6	-122 083	-97 255
Personalkostnader	7	-66 830	-63 905
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-106 321	-108 694
		<b>-881 906</b>	<b>-901 240</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>154 423</b>	<b>88 701</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 331	1 372
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 169	-83 683
		<b>-81 838</b>	<b>-82 311</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>72 585</b>	<b>6 390</b>

HSB Brf Hansgården i Trelleborg  
Org.nr 747000-0949

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	3 075 370	3 181 691
		<b>3 075 370</b>	<b>3 181 691</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	9	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 075 870</b>	<b>3 182 191</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 138
Avräkningskonto HSB Malmö		1 050 023	877 875
Övriga fordringar	10	4 207	5 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	22 314	21 047
		<b>1 076 544</b>	<b>905 267</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 076 544</b>	<b>905 267</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 152 414</b>	<b>4 087 458</b> IC

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		70 985	70 985
Fond för yttre underhåll	12	197 419	191 819
		<b>268 404</b>	<b>262 804</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-680 990	-681 780
Årets resultat		72 585	6 390
		<b>-608 405</b>	<b>-675 390</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-340 001</b>	<b>-412 586</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	4 210 726	4 237 090
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 210 726</b>	<b>4 237 090</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	26 364	26 364
Leverantörsskulder		32 942	53 176
Aktuella skatteskulder		2 590	2 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	219 793	181 310
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>281 689</b>	<b>262 954</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 152 414</b>	<b>4 087 458</b> <i>IC</i>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		72 585	6 390
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		106 321	108 694
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>178 906</b>	<b>115 084</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		1 138	5 345
Förändring av kortfristiga fordringar		-267	-1 747
Förändring av leverantörsskulder		-20 234	4 044
Förändring av kortfristiga skulder		38 969	-4 504
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>198 512</b>	<b>118 222</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-316 860
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-316 860</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-26 364	-26 364
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-26 364</b>	<b>-26 364</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>172 148</b>	<b>-225 002</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		877 875	1 102 877
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 050 023</b>	<b>877 875</b> <i>K</i>

## 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

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,31 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

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

#### Övrigt

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	969 540	969 540
Hysesintäkter	14 400	14 400
Övriga intäkter	52 389	6 001
	<b>1 036 329</b>	<b>989 941</b>

### Not 3 Reparationer

	2019	2018
Material i löpande underhåll	12 715	3 050
Löpande underhåll tvättutrustning	9 887	22 751
Löpande underhåll av installationer	12 892	3 702
Löpande underhåll Va/sanitet	15 000	5 000
Löpande underhåll av markytor	7 575	0
Försäkringsskador	0	2 375
	<b>58 069</b>	<b>36 878</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll Installationer	107 202	91 250
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	49 443
	<b>107 202</b>	<b>140 693</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	39 025	69 954
El	28 972	32 370
Uppvärmning	188 686	189 851
Vatten	47 908	42 329
Sophämtning	24 185	29 541
Övriga avgifter	64 535	64 918
	<b>393 311</b>	<b>428 963</b>

### Not 6 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	43 467	39 249
Revisionsarvoden	8 266	6 025
Energideklaration	0	13 125
Övriga kostnader	70 350	38 856
	<b>122 083</b>	<b>97 255</b>

### Not 7 Anställda och personalkostnader

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

#### Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	46 500	44 150
Ersättningar till övriga förtroendevalda	5 000	5 500
	<b>51 500</b>	<b>49 650</b>

#### Sociala kostnader

Sociala kostnader	15 330	14 255
	<b>15 330</b>	<b>14 255</b>

#### Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	<b>66 830</b>	<b>63 905</b> <i>kl</i>
--	---------------	-------------------------

**Not 8 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 599 480	4 282 620
Årets investeringar	0	316 860
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 599 480</b>	<b>4 599 480</b>
Ingående avskrivningar	-1 595 790	-1 487 096
Årets avskrivningar	-106 321	-108 694
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 702 111</b>	<b>-1 595 790</b>
Mark	178 000	178 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>178 000</b>	<b>178 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>3 075 369</b>	<b>3 181 690</b>
Taxeringsvärden byggnader	8 655 000	6 214 000
Taxeringsvärden mark	3 438 000	2 657 000
	<b>12 093 000</b>	<b>8 871 000</b>

**Not 9 Andelar**

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	4 207	5 207
	<b>4 207</b>	<b>5 207</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 314	21 047
	<b>22 314</b>	<b>21 047</b>

**Not 12 Fond för yttre underhåll**

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	191 819	11 512
Ianspråktagande av yttre fond	-80 400	-140 693
Avsättning yttre fond	86 000	321 000
	<b>197 419</b>	<b>191 819</b>



### Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	4 303 000	4 303 000
	<b>4 303 000</b>	<b>4 303 000</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

0kr 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 armoreringen under året för den totala skulden är 26 364 kr

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	26 364	26 364
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	4 210 726	4 237 090
	<b>4 237 090</b>	<b>4 263 454</b>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek	1,70	2021-05-23	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek	1,94	2022-03-25	1 584 090	1 610 454
Swedbank Hypotek	2,13	2023-03-24	1 653 000	1 653 000
			<b>4 237 090</b>	<b>4 263 454</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	14 744	14 835
Förutbetalda hyror och avgifter	68 636	50 298
Övriga upplupna kostnader	136 413	116 177
	<b>219 793</b>	<b>181 310</b>

Trelleborg den 27/02-2020



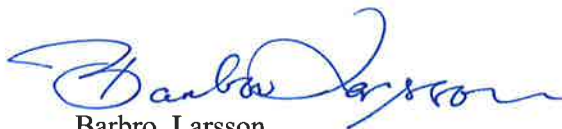
Caroline Ljungdahl



Kalle Wiberg



Rolf Svensson



Barbro Larsson



Yvonne Malmros

Vår revisionsberättelse har lämnats 02/03-2020



Paul Larsson  
av föreningen utsedd revisor



Afrodita Cristea  
BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hansgården i Trelleborg, org.nr. 747000-0949

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hansgården 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 revisions sed i Sverige. Revisornas 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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. *L*

## 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 Hansgården 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 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Malmö den 02/03 2020

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 förutbetalad intäkt**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlægga 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.