



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
SANDMÖLLAN
I TRELLEBORG**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Sandmöllan i Trelleborg kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 10 juni 2020 kl.18.30

Lokal: Föreningslokalen Hedvägen 108 A

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. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
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, revisorer, valberedning samt eventuella övriga arvoden.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
17. Val av revisor och eventuell suppleant
18. Val av valberedning
19. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
20. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
21. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen för HSB Brf Sandmöllan 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 196163 på fastigheten Prästen 1 och Prästen 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Hedvägen 108 A Trelleborg.

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

Föreningen har sitt säte i Trelleborg.

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	3
2	48
3	33
4	6
Totalt:	90
Lokaler, hyresrätt	7
Garage	35
Parkeringsplatser	23
Total lägenhetsyta 6022 kvm	
Total lokalyta 170 kvm.	
Lägenheternas medelyta 66,9 kvm.	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2019.

Närvarande var 28 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Sven Hall

Vice ordförande Marie Bermheden

Sekreterare Estrid Nimåker

Ledamot Gunnel Larsson

Ledamot Nils-Gustav Olin

Ledamot Christer Tornberg

Utsedd av HSB Ulf Einevall

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Marie Bermheden, Estrid Nimåker och Nils-Gustav Olin

Styrelsen har under året hållit 10 ordinarie sammanträden och ett extra insatt.

Firmatecknare två i förening

Sven Hall, Gunnel Larsson, Estrid Nimåker och Marie Bermheden.

Revisorer

Bengt Engkvist samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valon Zejnullahu

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Sven Hall med Marie Bermheden som ersättare.

Vicevärd

Tjänsten köps från HSB Malmö och vicevärd var Kai Jansson till och med 2019-11-01 då uppdraget övertogs av Linnea Råbratt HSB Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Några större underhållsåtgärder har inte förekommit under året då vi istället lagt tonvikt på byggande av ett miljöhus vilket togs i bruk i slutet av året.

Någon stadgeenlig fastighetsbesiktning av styrelsen har inte utförts under året då detta inte längre är ett krav efter att de nya stadgarna tagits i bruk.

För övrigt har vi en grundlig genomgång av fastigheternas underhåll de kommande åren tillsammans med Fredrik Olsson, UH-planerare HSB Malmö i samband med årets bokslut. När det gäller reliningsprojektet avseende avloppsrören fram till kommunalt avlopp togs det ett styrelsebeslut på att detta skall starta i vecka 3 2020 och entreprenör för detta arbete blev ISAB Rörinfodring AB. För att allt skall bli rätt har styrelsen tagit hjälp av Annie Randebjer HSB Malmö som samordnare och till sin hjälp har hon Bengt Mattsson VA Consulting AB med mångårig erfarenhet inom relining i bostadsrättsföreningar.

Red

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder förutom ovan nämnda relining avloppsrör, delvis uppfräschning av våra planteringar och övriga grönytor, lekplats samt nytt fuktskydd och beläggning på garagetaket/parkeringsplatserna. Vi avser även att om möjligt utöka antalet parkeringsplatser genom att ta en del av tomten i anspråk där för närvarande piskställningen står.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel samt banklån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 572 kr/m² bostadslägenhetsyta. Då större åtgärder planeras de närmaste åren beslöt styrelsen att höja årsavgifterna med 3 % fr.o.m. 2019-04-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 211 814 kr. Under året har föreningen amorterat 169 604 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 1,05 % 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.

Kommentarer till Årets resultat

Vi kan glädja oss åt ett år med positiva siffror. Alla pengar är välkomna då 2020 kommer att bli ett dyrt år med relining av våra avloppsrör. Vi har lånat 9 milj. till detta projekt och vår totala lånebild blir då drygt 25 milj.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga väsentliga förändringar har skett under året.

Väsentliga avtal

Fastighets- och trädgårdsskötsel har under 2019 utförts av HSB Malmö vilket även gäller för vicevärdstjänsten som köps in av HSB Malmö. Lokalvården i föreningen har Städ & Fönsterputs i Trelleborg hand om.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför
Garagets pelare samt taket och då framförallt fuktskyddet till detta behöver kontrolleras då ytbeläggningen uppvisar en hel del sprickor och hål.

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 101 medlemmar (98 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 743	3 687	3 605	3 619	3 607
Rörelsens kostnader	-3 104	-3 528	-3 040	-3 480	-2 737
Finansiella poster, netto	-240	-290	-354	-350	-401
Årets resultat	399	-131	211	-211	469
Likvida medel & fin placeringar	3 090	3 118	3 216	2 718	2 507
Skulder till kreditinstitut	16 212	16 381	16 551	16 708	16 859
Fond för yttre underhåll	3 136	2 526	2 822	2 721	2 830
Balansomslutning	22 398	22 148	22 641	22 478	22 742
Fastigheternas taxeringsvärde	56 844	45 628	45 628	45 628	39 146
Soliditet %	24	23	23	22	23
Räntekostnad kr/kvm	43	51	59	60	70
Låneskuld kr/kvm	2 692	2 720	2 748	2 774	2 799
Avgift kr/kvm	572	555	543	543	543

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	440 140	2 526 098	2 193 133	-130 548	5 028 823
Avsättning år 2019 yttre fond		667 000	-667 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-57 248	57 248		0
Disposition av föregående års resultat:			-130 548	130 548	0
Årets resultat				398 972	398 972
Belopp vid årets utgång	440 140	3 135 850	1 452 833	398 972	5 427 795

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 452 832
årets vinst	398 972
	1 851 804
disponeras så att i ny räkning överföres	1 851 804
	1 851 804

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

RE

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	3 743 070 3 743 070	3 686 964 3 686 964
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-168 020	-237 594
Planerat underhåll	4	-57 248	-433 739
Fastighetsavgift/skatt		-130 370	-126 610
Driftskostnader	5	-1 970 198	-1 932 329
Övriga kostnader	6	-250 683	-281 242
Personalkostnader	7	-124 276	-113 073
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-403 063	-403 063
		-3 103 858	-3 527 650
Rörelseresultat		639 212	159 314
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 882	15 248
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259 123	-305 109
		-240 241	-289 861
Årets resultat		398 972	-130 548

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	18 444 459	18 847 522
Pågående nyanläggningar och förskott	9	659 569	0
		19 104 028	18 847 522
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	992	700
		992	700
Summa anläggningstillgångar		19 105 020	18 848 222
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 089 770	1 117 820
Aktuella skattefordringar		0	2 136
Övriga fordringar	11	19 418	5 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	184 171	174 628
		1 293 359	1 299 791
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	2 000 000	2 000 000
		2 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		3 293 359	3 299 791
SUMMA TILLGÅNGAR		22 398 379	22 148 013

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		440 140	440 140
Fond för yttre underhåll	14	3 135 850	2 526 098
		3 575 990	2 966 238
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 452 832	2 193 132
Årets resultat		398 972	-130 548
		1 851 804	2 062 584
Summa eget kapital		5 427 794	5 028 822
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	10 327 210	14 246 814
Summa långfristiga skulder		10 327 210	14 246 814
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	5 884 604	2 134 604
Leverantörsskulder		211 948	154 304
Aktuella skatteskulder		1 384	0
Övriga skulder	18	438	876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	545 001	582 593
Summa kortfristiga skulder		6 643 375	2 872 377
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 398 379	22 148 013

R. K.

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		398 972	-130 548
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		403 063	403 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		802 035	272 515
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	11 460
Förändring av kortfristiga fordringar		-19 995	-20 034
Förändring av leverantörsskulder		57 644	-204 264
Förändring av kortfristiga skulder		3 711 731	1 976 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 551 415	2 036 295
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-659 569	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-292	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-659 861	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-3 919 604	-2 134 604
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 919 604	-2 134 604
Årets kassaflöde		-28 050	-98 309
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 117 820	3 216 129
Likvida medel vid årets slut		3 089 770	3 117 820

Red

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 66 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 1,38 %

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.

EB

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 442 181	3 342 975
Hysesintäkter	147 001	184 276
Övriga Intäkter	153 888	159 713
	3 743 070	3 686 964

Not 3 Reparationer

	2019	2018
Löpande underhåll	1 250	0
Material i löpande underhåll	30 308	31 968
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	3 340
Löpande underhåll tvättutrustning	14 962	10 046
Löpande underhåll av installationer	41 835	9 119
Löpande underhåll Va/sanitet	35 798	36 235
Löpande underhåll värme	0	9 389
Löpande underhåll el	14 043	2 820
Löpande underhåll av markytor	8 563	23 688
Skadegörelser	21 261	29 740
Försäkringsskador	0	81 249
	168 020	237 594

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll installationer	38 748	0
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	19 868
Periodiskt underhåll el	0	320 329
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	93 542
Periodiskt underhåll garage och p-plats	18 500	0
	57 248	433 739

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	572 421	558 105
El	66 585	58 528
Uppvärmning	709 145	710 034
Vatten	198 960	185 066
Sophämtning	87 918	83 116
Övriga avgifter	335 169	337 480
	1 970 198	1 932 329

REB

Not 6 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	129 464	138 938
Revisionsarvoden	9 412	9 138
Energideklaration	0	17 750
Övriga kostnader	111 807	115 416
	250 683	281 242

Not 7 Anställda och personalkostnader

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

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	93 000	89 600
Ersättningar till övriga förtroendevalda	9 250	3 500
	102 250	93 100

Sociala kostnader

Sociala kostnader	22 026	19 973
	22 026	19 973

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	124 276	113 073
--	----------------	----------------

PLA

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 061 404	29 061 404
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 061 404	29 061 404
Ingående avskrivningar	-10 449 512	-10 046 449
Årets avskrivningar	-403 063	-403 063
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 852 575	-10 449 512
Mark	235 630	235 630
Utgående värde mark	235 630	235 630
Bokfört värde byggnader och mark	18 444 459	18 847 522
Taxeringsvärden byggnader	42 644 000	33 628 000
Taxeringsvärden mark	14 200 000	12 000 000
	56 844 000	45 628 000

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	659 569	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	659 569	0
Utgående redovisat värde	659 569	0

Pågående byggnation avser miljöhus vilket beräknas kosta 700 000 kr och beräknas färdigställas år 2020.

Not 10 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	492	200
	992	700

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	19 418	5 207
	19 418	5 207

del

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 206	2 968
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	180 965	171 660
	184 171	174 628

Not 13 Kortfristiga placeringar

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

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	2 526 098	2 821 837
Avsättning	667 000	138 000
Ianspråktagande	-57 248	-433 739
	3 135 850	2 526 098

Not 15 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	17 372 000	17 372 000
	17 372 000	17 372 000

PK

Not 16 Skulder till kreditinstitut

5 884 604kr 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 169 604 kr

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	5 884 604	2 134 604
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	10 327 210	14 246 814
	16 211 814	16 381 418

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB Bolån	1,53	2020-04-28	5 715 000	5 775 000
Swedbank Hypotek	1,16	2021-08-25	859 150	868 150
Stadshypotek	1,25	2021-09-30	1 646 952	1 663 800
Swedbank Hypotek	1,38	2022-01-25	2 753 212	2 781 968
Stadshypotek	1,35	2023-06-01	1 750 500	1 542 000
Stadshypotek	1,35	2023-06-01	1 522 000	1 785 500
Swedbank Hypotek	1,01	2024-12-06	1 965 000	1 965 000
			16 211 814	16 381 418

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Moms	438	876
	438	876

PKK


Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	8 618	21 968
Förutbetalda hyror och avgifter	319 208	305 947
Övriga upplupna kostnader	217 174	254 676
	545 000	582 591


Trelleborg den



Sven Hall



Estrid Nimåker



Gunnel Larsson



Ulf Einewall



Christer Tornberg



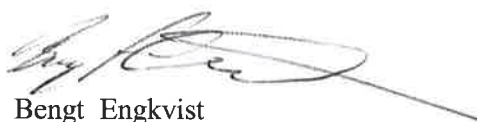
Nils-Gustav Ohlin



Marie Bermheden

Vår revisionsberättelse har lämnats

26/2-2020



Bengt Engkvist
av föreningen utsedd revisor



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sandmöllan i Trelleborg, org.nr. 747000-0956

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sandmöllan 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 revisionsssed 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 revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. 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 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 Sandmöllan 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 26/2 2020



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bengt Engkvist
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 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.