



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Hallamöllan i Trelleborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hallamöllan i Trelleborg med säte i Trelleborg org.nr. 747000-1590 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trelleborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ärilm 1	1966-12-30	1969

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	112
17	garageplatser	0
21	p-platser	0
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 098
Totalt 70 objekt		2 210

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 10 st 2 rok, 14 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Siv Sturesson	Ordförande	2010-06-29	
Roland Schlyter	Ledamot	2020-06-03	
Maria Bengtsson	Ledamot	2019-06-10	
Stefan Lang	Ledamot	2023-08-12	
Stefan Lang	Suppleant	2020-06-03	2023-08-12
Gun Persson	Ledamot	2016-07-01	2023-08-12
Gunn Svensson	Ledamot	2009-06-25	
Michael Mattsson	Suppleant	2023-08-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Siv Sturesson, Gunn Svensson och Roland Schlyter.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Siv Sturesson, Roland Schlyter, Stefan Lang och Gunn Svensson.

Revisorer har varit: Bengt Nilsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Ernst & Young AB.

Valberedning har varit: Gunn Svensson (sammankallande), Siv Sturesson och Gun Persson valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 20 år och redovisar fastighetens underhålls- och investeringsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Planen uppdaterades senast 2022-12-07. Genomsnittlig underhålls- och investeringskostnad uppgår till 237 kr/kvm.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-28.

Representanter i HSB Malmö

Siv Sturesson (ordinarie) och Gunn Svensson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årshyran fr o m 2023-01-01 lämnades oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan
2023-08-28

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

Relining av stammarna och byte av golvbrunnar.
Byte av alla föreningens armaturer till LED (färdigstälts)
Ny toalett och tvättställ allmän i källaren.

5-årigt avtal tecknat med Telia med start den 1 januari 2024.
Serviceavtal 5 år med Spolarna.

Föreningen utför och planerar målning av allmänna utrymmen i källaren, byte av elskåp i alla lägenheter
obligatorisk ventilationskontroll samt i övrigt följa fastighetens och underhållsplanen i behov.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

Följande större åtgärder har genomförts de senaste åren

Obligatorisk ventilationskontroll.
Underhållsspolning och filmning av stammarna.
Målning av grund och källarnedgångar.
Förnyelse av lekplatsen.
Lagning av garagebalkar. Ny belysning på garagen och lyktstolpar vid fastigheten.
Stenbeläggning och plantering av prydnadsbuskar norra sidan av fastigheten.
Radonmätning
Asfaltering av p-platsen samt linjemålning. Nya lyktstolpar.
Nytt låssystem (porttelefon)
Borttagning av cypresserna i rundelen som ersatts med nya växter och belysning.
Rensning av ventilations- imkanaler
Byte av garageportar
Fönsterbyte i fastigheten.
Asfaltering södra delen av parkeringen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder

Åtgärda de behov som uppkommer och att följa underhållsplanen i behov.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	184	214	166	225	202
Skuldsättning, kr/kvm	3 337	3 337	969	981	992
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 337	3 337	969	981	992
Räntekänslighet, %	5	5	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	196	179	188	180	182
Årsavgifter, kr/kvm	696	692	666	656	643
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	94	95	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	718	697	669	657	648
Nettoomsättning, tkr	1 560	1 531	1 473	1 448	1 419
Resultat efter finansiella poster, tkr	181	285	258	252	258
Soliditet, %	22	20	41	36	32

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	221 800	0	0	221 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	789 774	0	-13 437	776 336
S:a bundet eget kapital, kr	1 011 574	0	-13 437	998 136
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	603 820	284 977	13 437	902 234
Årets resultat, kr	284 977	-284 977	180 549	180 549
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	888 797	0	193 986	1 082 783
S:a eget kapital, kr	1 900 371	0	180 549	2 080 919

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 111 000 kr samt ianspråktagande skett med 124 438 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	888 797
Årets resultat, kr	180 549
Reservation till underhållsfond, kr	-111 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	124 437
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 082 783

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 082 783

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	1 563 423	1 530 761
Övriga intäkter	3	22 720	10 197
		1 586 143	1 540 958
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-74 001	-44 084
Planerat underhåll	5	-124 438	-75 255
Fastighetsavgift/skatt		-54 360	-52 260
Driftskostnader	6	-745 426	-683 189
Övriga kostnader	7	-193 466	-167 364
Personalkostnader	8	-66 562	-61 169
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-122 810	-113 143
		-1 381 063	-1 196 464
Rörelseresultat		205 080	344 494
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69 852	37 410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 384	-96 927
		-24 532	-59 517
Årets resultat		180 549	284 977

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	6 899 372	4 122 305
		6 899 372	4 122 305
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 899 872	4 122 805
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	46
Avräkningskonto HSB Malmö		270 229	236 606
Övriga fordringar	11	32 649	62 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	68 707	55 012
		371 585	354 388
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	2 350 000	4 850 000
		2 350 000	4 850 000
Summa omsättningstillgångar		2 721 585	5 204 388
SUMMA TILLGÅNGAR		9 621 457	9 327 193

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		221 800	221 800
Fond för yttre underhåll	14	776 336	789 774
		998 136	1 011 574
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		902 234	603 820
Årets resultat		180 549	284 977
		1 082 783	888 797
Summa eget kapital		2 080 919	1 900 371
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	5 500 000	7 000 000
Summa långfristiga skulder		5 500 000	7 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	1 500 000	0
Leverantörsskulder		205 370	74 005
Aktuella skatteskulder		3 760	1 660
Övriga skulder	18	17 263	84 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	314 145	266 535
Summa kortfristiga skulder		2 040 538	426 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 621 457	9 327 193

Kassaflödesanalys

Not

**2023-01-01
-2023-12-31****2022-01-01
-2022-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

180 549

284 977

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

122 810

113 143

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****303 359****398 120****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

16 426

-29 321

Förändring av kortfristiga skulder

113 715

92 720

Kassaflöde från den löpande verksamheten**433 500****461 519****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-2 899 876

-2 067 085

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-2 899 876****-2 067 085****Finansieringsverksamheten**

Förändring av lån

0

4 966 240

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**0****4 966 240****Årets kassaflöde****-2 466 376****3 360 674****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

5 086 605

1 725 931

Likvida medel vid årets slut**2 620 229****5 086 605**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1.

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekta metoden.

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 2023.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 48 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 1,46 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Avräkningskonto och bundna placeringar hos HSB Malmö redovisas som likvida medel i kassaflödesanalys.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 460 040	1 452 159
Hysesintäkter	99 962	78 602
Övriga intäkter ej moms	3 421	0
	1 563 423	1 530 761

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift	2 626	6 040
Pantförskrivningsavgift	1 533	3 864
Övriga intäkter	54	293
Erhållna bidrag, elstöd	18 507	0
	22 720	10 197

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Löpande underhåll tvättutrustning	637	0
Löpande underhåll av installationer	1 075	0
Löpande underhåll Va/sanitet	62 508	15 982
Löpande underhåll värme	0	2 950
Löpande underhåll el	3 382	0
Reparation av markytor	6 399	0
Reparation försäkringsärende	0	17 420
Reparation, övrigt	0	7 732
	74 001	44 084

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat UH Ventilation	0	60 877
Planerat UH av p-platser	0	14 378
Planerat UH el/tele	124 438	0
	124 438	75 255

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	158 624	134 338
El	52 182	45 527
Uppvärmning	295 842	277 491
Vatten	84 343	72 815
Sophämtning	39 926	46 710
Fastighetsförsäkringar	33 739	32 068
Brandskydd	0	6 966
Bredband	72 549	65 419
Serviceavtal	1 725	0
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	6 496	1 855
	745 426	683 189

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	90 435	82 944
Medlemsavgift HSB	12 865	12 865
Fastighetsjour	5 072	4 486
Revisionsarvoden - extern revisor	34 250	11 125
Överlåtelseavgifter	2 521	6 020
Pantförskrivningsavgifter	1 050	4 344
Avgifter för juridiska åtgärder	21 875	35 626
Övriga kostnader *	25 398	9 954
	193 466	167 364

* Övriga kostnader består av förbrukningsinventarier, kontorsmaterial, telefon, inkasso- och bankkostnader, stämмо- och styrelsekostnader, föreningsverksamhet, aviavgifter och gåvor.

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	53 500	49 300
Ersättningar till övriga förtroendevalda	4 000	4 000
	57 500	53 300
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	9 062	7 869
	9 062	7 869
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	66 562	61 169

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 580 968	5 513 883
Årets anskaffning, utbyte fönster	0	2 067 085
Årets anskaffning, relining spillvattenledningar	2 899 877	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 480 845	7 580 968
Ingående avskrivningar	-3 564 380	-3 451 237
Årets avskrivningar	-122 810	-113 143
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 687 190	-3 564 380
Mark	105 717	105 717
Utgående värde mark	105 717	105 717
Bokfört värde byggnader och mark	6 899 372	4 122 305
Taxeringsvärden byggnader	16 492 000	16 492 000
Taxeringsvärden mark	5 096 000	5 096 000
	21 588 000	21 588 000
Bokfört värde byggnader	6 793 652	4 018 688
Bokfört värde mark	105 717	105 717
	6 899 369	4 124 405

Not 10 Andelar

	2023-12-31	2022-12-31
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	28 491	24 917
Reglering från Brf Båtyxan *	4 158	37 807
	32 649	62 724

* Avser reglering av värmekostnader.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	22 327	12 790
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 380	42 222
	68 707	55 012

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	2 350 000	4 850 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 350 000	4 850 000
Utgående redovisat värde	2 350 000	4 850 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	789 774	775 028
Avsättning	110 000	90 000
Ianspråktagande	-124 438	-75 255
Öresavrundning	0	1
	775 336	789 774

Not 15 Skulder till kreditinstitut

1 500 000 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 har varit 0 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 500 000	0
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	5 500 000	7 000 000
	7 000 000	7 000 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,11	2024-09-30	1 500 000	1 500 000
Swedbank Hypotek	1,41	2027-01-25	5 500 000	5 500 000
			7 000 000	7 000 000

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	7 996 000	7 996 000
	7 996 000	7 996 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Reglering till Brf Båtyxan *	17 263	84 622
	17 263	84 622

* Avser reglering av vattenkostnader.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna styrelsearvode	53 500	49 300
Upplupna revisionsarvode	4 000	4 000
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	18 067	16 747
Upplupen fastighetsskötsel	23 068	16 624
Upplupen extern revisor	23 000	11 000
Upplupen elkostnad	2 597	5 569
Upplupen renhållningskostnad	0	3 680
Förutbetalda hyror och avgifter	167 867	136 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 594	14 515
Upplupna räntekostnader-lån	8 450	8 450
Öresavrundning	2	0
	314 145	266 535

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Siv Sturesson
Ordförande

Stefan Lang
Styrelseledamot

Gunn Svensson
Styrelseledamot

Roland Schlyter
Styrelseledamot

Maria Bengtsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor, EY
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Nilsson
av föreningen utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hallamöllan i Trelleborg för år 2023.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra 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, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lag om ekonomisk förening 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Bostadsrättsförening Hallamöllan i Trelleborg för år 2023 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 uttalanden

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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghetssätt.

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 vi 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 vår 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Bengt Nilsson
Föreningsvald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Hallamöllan i Trelleborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SIV STURESSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 10:03:14



GUNN SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 10:42:09



SVEN OVE ROLAND SCHLYTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 10:48:12



MARIA BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 15:55:48



STEFAN LANG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 11:52:29



BENGT NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 14:48:56



ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 15:10:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Hallamöllan i Trelleborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 14:42:07



ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 15:10:30



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.