ÅRSREDOVISNING

1/1 2021 – 31/12 2021

HSB BRF SANDMÖLLAN I TRELLEBORG

HSB – där möjligheterna bor

HSB – där möjligheterna bor

Org. Nr 747000-0956

HSB Brf Sandmöllan i Trelleborg

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Sandmöllan i Trelleborg
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 9 juni 2022 kl.18.30.

Lokal: Föreningslokalen Hedvägen 108 A (Kan ändras om restriktioner införs.)

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämmoordförandens 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 och revisorer, 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

Jag/ Vi kommer på stämman

Namn…….. Lgh nr……

Antal…….

Lämna talongen i föreningens brevlåda i Miljöhuset senast den 15 maj 2022.

Årsredovisning

för

HSB Brf Sandmöllan i Trelleborg

747000-0956

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för HSB Brf Sandmöllan i Trelleborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 1961-63 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	24

Total lägenhetsyta 6022 kvm
Total lokalyta 170 kvm.
Lägenheternas medelyta 66,9 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2021
Närvarande var 22 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret
Ordförande Sven Hall
Vice ordförande Gunnel Larsson
Sekreterare Estrid Nimåker
Ledamot Nils-Gustav Olin
Ledamot Christer Tornberg
Ledamot Göran Larsson
Suppleant Charlotte Griffin t.o.m. 20210209
Utsedd av HSB Ulf Einevall t.o.m. 20210129
Utsedd av HSB Maria Bengtsson fr.o.m. 20210201

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna
Estrid Nimåker, Nils-Gustav Olin samt Göran Larsson.
Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare två i förening
Sven Hall, Gunnel Larsson, Christer Tornberg och Estrid Nimåker

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

Valberedning
Valon Zejnullahu
Representanter i HSB Malmö fullmäktige
Sven Hall med Gunnel Larsson som ersättare.

Förvaltare
Fredrik Grönvall är förvaltare t.o.m. 21-12-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll
Radonmätning (giltig fram till 2031) samt OVK, obligatorisk ventilationskontroll (giltig fram till 2027) har utförts under året. Allt godkänt.
Brandskyddsinventering har utförts av Brandkonsultbyrån Sverige AB (BKB).
Översyn av vårt garage. Utbyte till nya luftfläktar samt ny el-central med styrning till fläktarna. Även garageporten har reparerats med nya fjädrar odyl. Samt ett serviceavtal på garageporten.
I augusti drabbades Klörupsvägen 46 av vattenskada i källaren orsakat av skyfall. Arbetet med att återställa är pågående.
Nya bokningslistor till våra tvättstugor har satts upp.
Vår fina Föreningslokal är uppfräschad och ommålad. Även hela källargolvet Hedvägen 108 blev renslipat och ommålat.
Områdes tavlor och HSB-sköldar har kommit på plats. Krukor vid våra entréer samt utemöbler uppfräschade.
Underhållsplanen uppdateras. Under 2022 planeras inte något större underhåll förutom fortsatt uppfräschning av våra planteringar, grönytor och lekplats.

Ännu ett märkligt år då vi har fått anpassa oss till Covid-19. Årsstämman hölls utomhus och våra styrelsemöten hölls fysiskt med möjlighet att närvara digitalt.

Ekonomi
Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 605 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Då större åtgärder planeras de närmaste åren beslöt styrelsen att höja årsavgifterna med 3 % fr.o.m.20220101.Garage-och P-platser höjs med SEK 50: - per månad till SEK 300: - resp. 150: - per månad fr.o.m. 20210101.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.
Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24.693.046 kr.Under året har föreningen amorterat SEK 259.164. 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
Årets resultat uppgår till - 378 706 kr. Förlusten beror till stor del på ökade avskrivningar pga relingsarbetet som genomfördes under 2020.

Byte av kontoplan
Under 2021 har HSB Malmö bytt kontoplan. Den började gälla fr o m mitten av november månad, men hela året är översatt till ny kontoplan. Detta betyder till exempel att konto kan fått nytt nummer, ev. ändrad text, konto kan ha slagits ihop men även vissa konto är oförändrade. I årsredovisningen har även föregående år migrerats för att möjliggöra jämförelse mellan åren.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning
HSB-ledamot Ulf Einevall avgick 20210129 ersattes av HSB-ledamot Maria Bengtsson.
Suppleant Charlotte Griffin avgick 20210209.

Väsentliga avtal
Förvaltaravtal med HSB Malmö upphör 20211231.

Medlemsinformation
Under året har 13 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 106 medlemmar (104 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)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	3 987	3 845	3 743	3 687	3 605
Rörelsens kostnader	-4 083	-4 081	-3 104	-3 528	-3 040
Finansiella poster, netto	-282	-268	-240	-290	-354
Årets resultat	-379	-503	399	-131	211
Likvida medel & fin placeringar	2 498	2 450	3 090	3 118	3 216
Skulder till kreditinstitut	24 693	24 952	16 212	16 381	16 551
Fond för yttre underhåll	3 232	3 389	3 136	2 526	2 822
Balansomslutning	30 119	31 196	22 398	22 148	22 641
Fastigheternas taxeringsvärde	56 844	56 844	56 844	45 628	45 628
Soliditet %	15	16	24	23	23
Räntekostnad kr/kvm	48	50	43	51	59
Låneskuld kr/kvm	4 100	4 144	2 692	2 720	2 748
Avgift kr/kvm	605	588	572	555	543

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	**Underhålls fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	440 140	3 388 938	1 598 717	-503 421	**4 924 374**
Avsättning år 2021 yttre fond		203 000	-203 000		**0**
Ianspråktagande av yttre fond		-360 021	360 021		**0**
Disposition av föregående års resultat:			-503 421	503 421	**0**
Årets resultat				-378 706	**-378 706**
Belopp vid årets utgång	**440 140**	**3 231 917**	**1 252 317**	**-378 706**	**4 545 668**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 252 317
årets förlust	-378 706
	873 611
disponeras så att	
i ny räkning överföres	873 611
	873 611

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	3 986 758	3 844 927
		3 986 758	**3 844 927**
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-113 581	-344 765
Planerat underhåll	4	-360 021	-194 912
Fastighetsavgift/skatt		-137 750	-135 050
Driftskostnader	5	-2 150 600	-1 996 705
Övriga kostnader	6	-265 450	-394 159
Personalkostnader	7	-215 164	-174 620
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-840 492	-840 492
		-4 083 058	**-4 080 703**
Rörelseresultat		**-96 300**	**-235 776**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 628	30 676
Räntekostnader och liknande resultatposter		-291 035	-298 320
		-282 407	**-267 644**
Årets resultat		**-378 706**	**-503 421**

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	27 699 190	28 539 682
Pågående nyanläggningar och förskott	9	0	0
		27 699 190	**28 539 682**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	10	1 501	992
		1 501	**992**
Summa anläggningstillgångar		**27 700 691**	**28 540 674**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	5 044
Avräkningskonto HSB Malmö		1 198 239	1 449 916
Övriga fordringar	11	34 992	29 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	185 275	170 696
		1 418 506	**1 654 982**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	13	1 000 000	1 000 000
		1 000 000	**1 000 000**
Summa omsättningstillgångar		**2 418 506**	**2 654 982**
SUMMA TILLGÅNGAR		**30 119 197**	**31 195 656**

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		440 140	440 140
Fond för yttre underhåll	14	3 231 917	3 388 938
		3 672 057	**3 829 078**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 252 317	1 598 717
Årets resultat		-378 706	-503 421
		873 611	**1 095 296**
Summa eget kapital		**4 545 668**	**4 924 374**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	21 767 714	22 238 200
Summa långfristiga skulder		**21 767 714**	**22 238 200**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	2 925 332	2 714 010
Leverantörsskulder		211 037	691 474
Aktuella skatteskulder		8 764	6 064
Övriga skulder	18	711	3 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	659 971	618 213
Summa kortfristiga skulder		**3 805 815**	**4 033 082**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**30 119 197**	**31 195 656**

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-378 706	-503 421
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		840 492	840 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**461 786**	**337 071**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-4 794
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 201	13 475
Förändring av leverantörsskulder		0	479 526
Förändring av kortfristiga skulder		-438 589	-3 099 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**7 996**	**-2 274 698**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-10 276 146
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-509	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-509**	**-10 276 146**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-259 164	11 910 990
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-259 164**	**11 910 990**
Årets kassaflöde		**-251 677**	**-639 854**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 449 916	3 089 770
Likvida medel vid årets slut		**2 198 239**	**2 449 916**

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 2021.

Kassaflödesanalysen
Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Anläggningstillgångar
Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 64 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 2,10 %

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	3 643 908	3 537 996
Hyresintäkter	181 377	150 695
Övriga intäkter	161 473	156 236
	3 986 758	**3 844 927**

Not 3 Reparationer

	2021	2020
Löpande underhåll	12 740	38 391
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	421	17 054
Löpande underhåll tvättutrustning	0	9 325
Löpande underhåll av installationer	0	1 575
Löpande underhåll Va/Sanitet	26 750	13 907
Löpande underhåll el	0	10 985
Löpande underhåll garage	0	82 774
Löpande underhåll av markytor	50 476	93 173
Löpande underåll bostäder	4 944	0
Löpande underhåll värme	3 921	0
Löpande underhåll byggnade utvändigt	6 800	0
Löpande underhåll ventilation	154	0
Försäkringsskador	7 375	77 581
	113 581	**344 765**

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Periodiskt underhåll el/ Tele	4 992	0
Periodiskt underhåll av gemensamma utrymmen, tvättstuga	75 449	77 412
Planerat underhåll markytor	16 125	0
Periodiskt underhåll p-platser	240 230	0
Periodiskt undehåll bostäder	23 225	117 500
	360 021	**194 912**

Not 5 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och lokalvård	619 793	603 326
El	79 090	80 913
Uppvärmning	752 570	688 562
Vatten	209 177	210 040
Sophämtning	94 280	93 655
Övriga avgifter	395 690	320 209
	2 150 600	**1 996 705**

Not 6 Övriga kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvoden	133 641	126 969
Revisionsarvoden	10 250	9 463
Pantbrevskostnad	0	180 375
Övriga kostnader	121 559	77 352
	265 450	**394 159**

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	126 000	118 250
Ersättningar till övriga förtroendevalda	3 500	5 250
Löner och ersättningar	51 375	19 700
	180 875	**143 200**
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	34 289	31 420
	34 289	**31 420**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**215 164**	**174 620**

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 997 119	29 061 404
Överfört från pågående	0	10 935 715
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**39 997 119**	**39 997 119**
Ingående avskrivningar	-11 693 067	-10 852 575
Årets avskrivningar	-840 492	-840 492
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-12 533 559**	**-11 693 067**
Mark	235 630	235 630
Utgående värde mark	**235 630**	**235 630**
Bokfört värde byggnader och mark	**27 699 190**	**28 539 682**
Taxeringsvärden byggnader	42 644 000	42 644 000
Taxeringsvärden mark	14 200 000	14 200 000
	56 844 000	**56 844 000**

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	659 569
Årets investeringar	0	10 276 146
Överföring till byggnad	0	-10 935 715
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 10 Andelar

Namn	**Anskaffn. värde**	**Bokfört värde**
HSB Malmö	500	500
Fonus	1 001	492
	1 501	**992**

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	34 992	29 326
	34 992	**29 326**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 749	1 230
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	183 526	169 466
	185 275	**170 696**

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	1 000 000	1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 000 000**	**1 000 000**
Utgående redovisat värde	**1 000 000**	**1 000 000**

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	3 388 938	3 135 850
Avsättning	203 000	448 000
Ianspråktagande	-360 021	-194 912
	3 231 917	**3 388 938**

Not 15 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	26 372 000	23 797 000
	26 372 000	**23 797 000**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

2.925.332 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 armorteringen under året för den totala skulden är 258.388 kr

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 925 332	2 714 010
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	21 767 714	22 238 200
	24 693 046	**24 952 210**

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB Bolån	1,14	2025-04-28	5 595 000	5 655 000
Swedbank Hypotek	1,16	2021-08-25	0	850 150
Stadshypotek	1,25	2021-09-30	0	1 630 104
Swedbank Hypotek	1,38	2022-01-25	2 695 700	2 724 456
Stadshypotek	1,35	2023-06-01	1 680 500	1 715 500
Stadshypotek	1,35	2023-06-01	1 522 000	1 522 000
Swedbank Hypotek	1,01	2024-09-25	1 925 000	1 945 000
SBAB	1,10	2024-12-06	8 820 000	8 910 000
SBAB	0,78	2026-07-17	841 422	0
SBAB	0,98	2026-09-25	1 613 424	0
			24 693 046	**24 952 210**

Not 18 Övriga korftfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	225	1 500
Lagstadgade sociala avgifter	236	1 571
Övrigt	250	250
	711	**3 321**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	8 529	8 633
Förutbetalda hyror och avgifter	326 368	315 130
Övriga upplupna kostnader	325 074	294 450
	659 971	**618 213**

Trelleborg den 22/03/10

Sven Hall
Ordförande

Estrid Nimåker

Gunnel Larsson

Leif Göran Tornberg

Nils-Gustav Ohlin

Göran Larsson

Maria Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 10/3-2022

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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 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 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. 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 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 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.

Trelleborg den 10/3 2022

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.

Förutbetald kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlägga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. 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.

Egna anteckningar.

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.