



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Sandmöllan i Trelleborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sandmöllan i Trelleborg med säte i Trelleborg org.nr. 747000-0956 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trelleborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Prästen 1	1957-09-30	1961
Prästen 2	1957-09-30	1961

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar, Skåne. 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
34	garageplatser - bil	0
5	garageplatser MC/ permobil	0
32	p-platser (varav 4 st el-laddplatser	0
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 022
1	lokaler	60
19	Förråd	253
Totalt 181 objekt		6 335

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 48 st 2 rok, 33 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Lokalen används till styrelserum.

Föreningen har under året sett över antalet garage, p-platser och lokaler samt ytorna så det stämmer med vad som finns i fastigheterna.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Larsson	Ordförande	2022-06-10	
Sven Hall	Ledamot	2016-09-02	2023-06-13
Nils-Gustav Olin	Ledamot	2018-06-30	
Gunnel Larsson	Ledamot	2017-07-11	
Maria Bengtsson	Ledamot	2022-06-10	
Estrid Nimåker	Ledamot	2018-06-30	
Christer Tornberg	Ledamot	2019-06-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Larsson, Estrid Nimåker och Nils-Gustaf Olin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Larsson, Gunnel Larsson, Estrid Nimåker och Christer Tornberg.

Revisorer har varit: Bengt Engkvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Sven Hall (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 24 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-17.

Underhåll

Taken har besiktigas av Bygghälskontroll Peter Persson, Höllviken. Samtliga tak godkända. Nästa kontroll genomföres om 3 år.

Styrelsen har enligt stämmobeslut anlagt och utökat med 8 nya p-platser varav 4 är el-laddplatser.

Under våren utfördes besiktning av våra skyddsrum. Inga åtgärder behövs i nuläget.

Under hösten har en större beskärning gjorts av våra träd och buskar i området.

Ekonomi

Då kostnadsläget har väsentligt förändrats beslöt styrelsen att höja årsavgifterna med 8 % fr.o.m.20230101.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 174 709 kr. Under året har föreningen amorterat 267138 kr Vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 1,1% år.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Kommentar till Årets resultat.

Årets resultat uppgår till 292 277,49 kr

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1988	Fönsterbyte
1990	Takbyte
2002	Byte av entre dörrar
2003	Byte av balkonger
2012	Installation av fjärrvärme
2012	Installation av digital television
2012	Byte termostater till radiatorerna
2013	Byte av kall- och varmvattenledningar
2015	Omfogning av tegelfasaderna
2020	Miljöhus
2020	Relining avloppsledningar
2022	Nya fläktar garage
2022	Genomgång skyddsrummen
2023	Utökning av p-platser inkl.4 el-laddplatser

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 3 åren:

Enligt underhållsplanen har vi följande underhåll de kommande åren, kan komma ändras om besiktningar visar att underhållet kan flyttas fram.

2024 :Statusbesiktning av föreningens el-installationer under våren 2024.

2025: Målning trapphus

2026 : Membranisolering (Tak garage)

2026: Tak (ny bersiktning 2026)

2026 elinstallationer fastigheter (besiktning 2024 för att utvärdera behov)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 111.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	191	158	130	84	136
Skuldsättning, kr/kvm	3 816	3 858	3 898	3 939	2 559
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 014	4 059	4 100	4 144	2 692
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	5
Energikostnad, kr/kvm	171	162	164	155	154
Årsavgifter, kr/kvm	695	645	627	609	594
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	698	646	629	607	591
Nettoomsättning, tkr	4 372	4 090	3 987	3 845	3 743
Resultat efter finansiella poster, tkr	292	1	-379	-503	399
Soliditet, %	16	15	15	16	24

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). El ingår inte i årsavgifterna. El ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår kostnader för värme, vatten och bredband.

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. Nyckeltalet ha ändrats från 2023 till att omfatta endast Årsavgifter, hyresintäkter samt bredbandsintäkter.

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	440 140	0	0	440 140
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 225 751	0	255 812	3 481 563
S:a bundet eget kapital, kr	3 665 891	0	255 812	3 921 703
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	879 777	1 298	-255 812	625 262
Årets resultat, kr	1 298	-1 298	292 277	292 277
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	881 075	0	36 465	917 539
S:a eget kapital, kr	4 546 966	0	292 277	4 839 242

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 353 000 kr samt ianspråktagande skett med 97 188 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	881 074
Årets resultat, kr	292 277
Reservation till underhållsfond, kr	-353 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	97 188
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	917 539

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	917 539

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	4 371 872	4 072 067
Övriga intäkter	3	47 858	17 978
		4 419 730	4 090 045
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-190 994	-195 254
Planerat underhåll	5	-97 188	-161 166
Fastighetsavgift/skatt		-153 030	-146 730
Driftskostnader	6	-2 079 541	-1 962 338
Övriga kostnader	7	-282 782	-275 683
Personalkostnader	8	-217 574	-231 003
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-821 477	-840 495
		-3 842 586	-3 812 669
Rörelseresultat		577 144	277 376
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 250	11 381
Räntekostnader och liknande resultatposter		-331 116	-287 461
		-284 866	-276 080
Årets resultat		292 277	1 298

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	26 577 377	26 858 696
		26 577 377	26 858 696
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	1 501	1 501
		1 501	1 501
Summa anläggningstillgångar		26 578 878	26 860 197
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		150	60
Avräkningskonto HSB Malmö		1 422 913	927 474
Övriga fordringar	11	77 444	37 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	280 484	194 795
		1 780 991	1 160 323
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	2 300 000	2 000 000
		2 300 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
		162	1 200
Summa omsättningstillgångar		4 081 153	3 161 523
SUMMA TILLGÅNGAR		30 660 031	30 021 720

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		440 140	440 140
Fond för yttre underhåll	14	3 481 563	3 225 751
		3 921 703	3 665 891
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		625 262	879 777
Årets resultat		292 277	1 298
		917 539	881 075
Summa eget kapital		4 839 242	4 546 966
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	13 501 321	21 050 959
Summa långfristiga skulder		13 501 321	21 050 959
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	10 673 388	3 390 888
Leverantörsskulder		913 060	234 414
Aktuella skatteskulder		25 385	16 754
Övriga skulder	18	1 307	4 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	706 328	777 718
Summa kortfristiga skulder		12 319 468	4 423 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 660 031	30 021 720

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		292 277	1 298
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		821 477	840 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 113 754	841 793
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-125 222	-12 582
Förändring av kortfristiga skulder		613 171	152 423
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 601 703	981 634
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-540 164	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-540 164	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-267 138	-251 199
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-267 138	-251 199
Årets kassaflöde		794 401	730 435
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 928 674	2 198 239
Likvida medel vid årets slut		3 723 075	2 928 674

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 2023.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden. I likvida medel ingår kortfristiga placeringar och avräkningskontot.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 62 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 053 720	3 753 315
Hysesintäkter	186 392	186 992
Bredband	131 760	131 760
	4 371 872	4 072 067

I årsavgifter ingår kostnader för värme, vatten och bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgifter	15 756	14 496
Pantförskrivningsavgifter	8 589	6 755
Övriga intäkter	23 513	-3 273
	47 858	17 978

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	14 121	1 990
Löpande underhåll tvätt utrustning	20 047	104 450
Löpande underhåll av installationer	3 062	2 400
Löpande underhåll Va/Sanitet	40 733	18 020
Löpande underhåll el	1 005	4 168
Löpande underhåll garage	13 908	4 556
Löpande underhåll av markytor	94 676	33 573
Löpande underhåll bostäder	2 718	0
Löpande underhåll ventilation	724	26 098
	190 994	195 255

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll el/ Tele	13 651	0
Periodiskt underhåll av gemensamma utrymmen, tvättstuga	39 171	0
Periodiskt underhåll markytor	0	110 339
Periodiskt underhåll byggnader utvändigt	19 375	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	24 990	50 827
	97 187	161 166

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetskötsel och lokalvård	563 709	529 476
El	106 342	88 638
Uppvärmning	726 346	722 259
Vatten	248 219	212 468
Sophämtning	117 875	115 509
Övriga avgifter	317 050	293 988
	2 079 541	1 962 338

I posten "Övriga avgifter" ingår kostnader för fastighetsförsäkringar, bredband mm.

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	152 308	136 130
Revisionsarvoden	11 000	12 375
Övriga kostnader	119 474	127 178
	282 782	275 683

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	183 300	171 250
Ersättningar till övriga förtroendevalda	3 500	3 500
Löner och ersättningar	17 750	39 000
Övriga kostnader anställda	219	0
	204 769	213 750
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	12 805	17 253
	12 805	17 253
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	217 574	231 003

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 997 119	39 997 119
Årets investeringar (p-plats)	131 126	0
Omklassificering till markanläggning (utemiljö)	-254 487	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 873 758	39 997 119
Ingående avskrivningar byggnader	-13 374 054	-12 533 559
Omklassificering till markanläggning (utemiljö)	95 431	0
Årets avskrivningar byggnader	-825 462	-840 495
Justering IB enligt redovisningen	11 952	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 092 133	-13 374 054
Mark	235 630	235 630
Utgående värde mark	235 630	235 630
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	0	0
Omklassificering från byggnad (utemiljö)	254 487	0
Årets investering (p-plats)	409 038	0
Årets avskrivning	-7 970	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-95 431	0
Utgående Värde markanläggningar	560 124	0
Bokfört värde byggnader och mark	26 577 379	26 858 695
Taxeringsvärden byggnader	46 594 000	46 594 000
Taxeringsvärden mark	13 808 000	13 808 000
	60 402 000	60 402 000
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	26 341 749	26 623 065
Bokfört värde mark	235 630	235 630
	26 577 379	26 858 695

Not 10 Andelar

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

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	38 694	37 994
Fordran moms	38 750	0
	77 444	37 994

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	15 938	5 898
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	264 546	188 897
	280 484	194 795

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	2 300 000	2 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 300 000	2 000 000
Utgående redovisat värde	2 300 000	2 000 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	3 225 751	3 231 917
Avsättning	353 000	155 000
Ianspråktagande	-97 188	-161 166
	3 481 563	3 225 751

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	26 372 000	26 372 000
	26 372 000	26 372 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

10 673 388 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 267 138 kr

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	10 673 388	3 390 888
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år	13 501 321	21 050 959
	24 174 709	24 441 847

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB Bolån	1,14	2025-04-28	5 475 000	5 535 000
Swedbank Hypotek	1,58	2027-01-25	2 645 377	2 674 133
Stadshypotek	1,35	2023-06-01	0	1 645 500
Stadshypotek	1,35	2023-06-01	0	1 522 000
Swedbank Hypotek	1,01	2024-09-25	1 885 000	1 905 000
SBAB	1,10	2024-12-06	8 640 000	8 730 000
SBAB	0,78	2026-07-17	824 510	832 966
SBAB	0,98	2026-09-25	1 581 072	1 597 248
SBAB	3,87	2028-05-19	3 123 750	0
			24 174 709	24 441 847

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	975	3 000
Lagstadgade sociala avgifter	332	1 021
Övrigt		0
	1 307	4 021

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	12 262	12 395
Förutbetalda hyror och avgifter	396 808	363 450
Övriga upplupna kostnader	297 256	401 872
	706 326	777 717

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Trelleborg den

Göran Larsson
Ordförande

Estrid Nimåker

Gunnel Larsson

Christer Tornberg

Nils-Gustav Ohlin

Maria Bengtsson

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

Bengt Engkvist
av föreningen utsedd revisor

Alexandra Ong
BoRevision av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sandmöllan i Trelleborg, org.nr. 747000-0958

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sandmöllan i Trelleborg för räkenskapsåret 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 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 från BoRevision 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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Trelleborg

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Engkvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

GÖRAN LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 20:30:37



GUNNEL LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 20:26:10



NILS-GUSTAV OLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 11:39:22



LEIF GÖRAN CHRI TORNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 07:13:36



MARIA BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 21:24:38



ESTRID NIMÅKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 20:39:10



BENGT ENGVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 18:57:51



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 10:29:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BENGT ENGVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 18:58:41



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 10:28:54



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.