



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Hallabacken i Trelleborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hallabacken i Trelleborg med säte i Trelleborg org.nr. 747000-0964 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-03.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trelleborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Boplatsen 3	1964-03-31	1966
Väster Jär 4:13	1964-03-31	1966
Väster Jär 4:14	1964-03-31	1966

#### Totalt 3 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Läna försäkringar. 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 <sup>2</sup>
67	garageplatser	0
94	p-platser	0
35	lokaler (hyresrätt)	469
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 271
<b>Totalt 280 objekt</b>		<b>7 740</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 48 st 3 rok, 22 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marita Ponton Pettersson	Ordförande
Lennart Rosander	Ledamot
Arne Sjölin	Vice ordförande
Vita Åstrand	Studieorganisatör
Håkan Bergqvist	Ledamot
Kerstin Sörensen	Sekreterare
Lars Svensson	Ledamot (HSB)
Lars-Göran Thelin	Suppleant
Helena Larsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marita Ponton Pettersson ordförande i styrelsen 1 år, samt ledamöterna Håkan Bergqvist, Lennart Rosander, Arne Sjölin samt suppleanterna Lars-Göran Thelin och Helena Larsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Rosander, Arne Sjölin, Marita Ponton Pettersson och Kerstin Sörensen.

Revisorer har varit: Anna Nordstrandh och Lene Jensen, suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Anita Nilsson (sammankallande) och Mijal Lazarevski, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2023-04-18. Vid besiktningen framkom att alla bänkar på fram- och baksida av våra hus behöver ses över och målas, garageport 48 och 51 ska målas om. Tak och golv i pergolor ska rengöras.

## Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Installation av avgasare för renare radiatorer. Byte av 2 st brunnar i skyddsrum. Byte av 4 st källardörrar inkl ramverk. Målning av 2 st garageportar. Installation IMD EI.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

- 2020 Inköp av dator till styrelsearbete samt mobilt bredband
- 2020 Ny tvättmaskin från Electrolux hus 15
- 2020 Komplettering av belysning och växter i trädgård
- 2020 Nytt avtal med telia ang telefoni, bredband och TV
- 2020 Värmeinjustering
- 2020 Radonmätning och OVK
- 2021 Inköp hydrotork
- 2021 Byte till LED-ljuskällor i samtliga trapphus
- 2021 Installation av passersystem med porttelefon
- 2021 Räckeshöjning yttre källarnedgångar
- 2021 Lagning av grunder i portaler och yttre källartrappor
- 2022 Vattenkonsol pannrum
- 2022 Byte och ombyggn av armaturer garage och husvagnspark
- 2022 Lagning av betong i portaler
- 2022 Inköp TV+tillbehör till styrelserum
- 2022 Inst. av pumpstation för sänkning av grundvattennivå samt relining av 12 takbrunnar
- 2022 Målning av yttre handledare till källare
- 2022 Byte av frånluftsfläkt 15A
- 2022 Installation av rörelsevakter i allmänna utrymmen i källare
- 2023 Installation av avgasare
- 2023 Insamlingskärl för papper och tidningar. Uppbyggnad av burar.
- 2023 Målning av 2 st garageportar
- 2023 Byte av brunnar i två skyddsrum
- 2023 Byte av 4 st källardörrar inkl ramverk
- 2023 Renovering av bordtennisrum samt montering av dörr
- 2023 Installation IMD EI

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 119.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 120.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	216	166	160	169	135
Skuldsättning, kr/kvm	3 263	3 328	3 196	3 258	3 533
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 473	3 543	3 402	3 468	3 533
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	194	194	189	181	185
Årsavgifter, kr/kvm	619	586	573	564	556
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	85	83	84	83
Totala intäkter, kr/kvm	703	652	646	630	633
Nettoomsättning, tkr	4 834	4 516	4 420	4 348	4 284
Resultat efter finansiella poster, tkr	687	107	339	490	333
Soliditet, %	20	18	15	19	16

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	869 950	0	0	869 950
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 987 552	0	276 114	4 263 666
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 857 502</b>	<b>0</b>	<b>276 114</b>	<b>5 133 616</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 038 884	107 402	-276 114	870 172
Årets resultat, kr	107 402	-107 402	687 168	687 168
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 146 286</b>	<b>0</b>	<b>411 054</b>	<b>1 557 340</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 003 788</b>	<b>0</b>	<b>687 168</b>	<b>6 690 956</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 490 000 kr samt ianspråktagande skett med 213 886 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	1 146 286
Årets resultat, kr	687 168
Reservation till underhållsfond, kr	-490 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	213 886
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 557 340</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 557 340</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 346 527	5 023 394
Övriga intäkter	3	91 141	20 355
		<b>5 437 668</b>	<b>5 043 749</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-228 436	-478 404
Planerat underhåll	5	-213 886	-344 186
Fastighetsavgift/skatt		-140 976	-135 096
Driftskostnader	6	-2 431 186	-2 368 510
Övriga kostnader	7	-294 295	-290 278
Personalkostnader	8	-246 304	-187 928
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-836 832	-836 487
		<b>-4 391 915</b>	<b>-4 640 889</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 045 753</b>	<b>402 860</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 238	2 866
Räntekostnader och liknande resultatposter		-365 822	-298 324
		<b>-358 584</b>	<b>-295 458</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>687 168</b>	<b>107 402</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	29 166 023	30 002 854
Pågående nyanläggningar och förskott	10	511 510	37 407
		<b>29 677 533</b>	<b>30 040 261</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	1 500	1 500
		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 679 033</b>	<b>30 041 761</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 650	1 462
Avgifts- och hyresfordringar		119	119
Avräkningskonto HSB Malmö		2 441 451	2 190 732
Aktuella skattefordringar		122 111	127 991
Övriga fordringar	12	758 181	592 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	144 507	128 123
		<b>3 476 019</b>	<b>3 041 197</b>
<i>Kassa och bank</i>		1	1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 476 020</b>	<b>3 041 198</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 155 053</b>	<b>33 082 959</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		869 950	869 950
Fond för yttre underhåll	14	4 263 666	3 987 552
		<b>5 133 616</b>	<b>4 857 502</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		870 172	1 038 884
Årets resultat		687 168	107 402
		<b>1 557 340</b>	<b>1 146 286</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 690 956</b>	<b>6 003 788</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	14 745 306	24 332 257
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 745 306</b>	<b>24 332 257</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	10 506 884	1 427 057
Leverantörsskulder		376 083	369 065
Övriga skulder	18	2 738	2 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	833 086	948 176
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 718 791</b>	<b>2 746 914</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 155 053</b>	<b>33 082 959</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		687 168	107 402
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		836 832	836 487
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 524 000</b>	<b>943 889</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-184 103	-160 240
Förändring av kortfristiga skulder		-107 952	138 940
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 231 945</b>	<b>922 589</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-474 103	-2 248 474
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-474 103</b>	<b>-2 248 474</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av lån		-507 124	1 022 876
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-507 124</b>	<b>1 022 876</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>250 718</b>	<b>-303 009</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 190 733	2 493 742
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 441 451</b>	<b>2 190 733</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

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 65 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 2,1 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

#### Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 3 319 757 kr (fg år 3 319 757 kr)

**Not 2 Nettoomsättning**

I årsavgifterna ingår el, vatten, värme balkonger och bredband.

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 330 272	4 093 719
Hysesintäkter	333 512	251 684
Årsavgifter för bredband	170 352	170 352
	<b>4 834 136</b>	<b>4 515 755</b>

**Not 3 Övriga intäkter**

	2023	2022
Övriga intäkter	24 698	20 355
Erhållna bidrag (El-stöd)	66 443	0
Balkonger	512 391	507 639
	<b>603 532</b>	<b>527 994</b>

**Not 4 Reparationer**

	2023	2022
Löpande underhåll av bostäder	4 963	9 518
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	28 971	9 628
Löpande underhåll tvättutrustning	0	13 547
Löpande underhåll av installationer	1 299	0
Löpande underhåll Va/sanitet	66 156	306 136
Löpande underhåll värme	7 311	6 573
Löpande underhåll ventilation	0	3 744
Löpande underhåll el	6 751	1 815
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	14 809	0
Löpande underhåll av markytor	37 158	79 826
Löpande underhåll av garage och p-platser	3 063	0
Reparation, övrigt	0	10 045
Reparation försäkringsärende	57 956	37 573
Öresavrundning	-1	-1
	<b>228 436</b>	<b>478 404</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023	2022
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	40 359
Planerat UH av byggnader utvändigt	119 125	0
Planerat UH el/tele	0	182 588
Planerat UH av gemensamma utrymmen	94 762	65 000
Planerat UH Ventilation	0	56 239
Öresavrundning	-1	0
	<b>213 886</b>	<b>344 186</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	499 121	456 317
El	257 438	313 866
Uppvärmning	1 050 463	973 271
Vatten	197 142	213 732
Sophämtning	104 187	105 231
Fastighetsförsäkringar	113 911	107 704
Bredband och Kabel-TV	170 548	170 550
Obligatoriska besiktningkostnader	7 125	0
Brandskyddskostnader	28 627	27 838
Teknisk förvaltning	2 625	0
Öresavrundning	0	1
	<b>2 431 187</b>	<b>2 368 510</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förvaltningsarvoden	148 533	150 356
Medlemsavgift HSB Malmö	35 275	35 275
Överlåtelseavgifter	6 564	12 042
Pantförskrivningsavgifter	6 088	6 274
Revisionsarvoden - extern revisor	12 700	11 900
Avgifter för juridiska åtgärder	24 700	16 312
Konsultarvoden	5 250	23 070
Föreningsstämma/styrelsemöte	9 286	8 174
Övriga kostnader	45 900	26 876
Öresavrundningar	-1	-1
	<b>294 295</b>	<b>290 278</b>

Övriga kostnader består av korttidsinventarier, kontors- och förbrukningsmaterial mm.

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	92 912	88 737
Revisorsarvode	5 201	4 970
Övriga arvode förtroendevalda	38 462	6 193
Vicevärd	81 418	71 076
	<b>217 993</b>	<b>170 976</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	28 111	20 837
Övriga gemensamma kostnader	200	-3 885
	<b>28 311</b>	<b>16 952</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>246 304</b>	<b>187 928</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	40 155 079	37 926 793
Relining		0
Passagesystem		0
Markanläggning		2 228 286
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 155 079</b>	<b>40 155 079</b>
Ingående avskrivningar	-10 449 424	-9 612 937
Årets avskrivningar	-836 832	-836 487
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 286 256</b>	<b>-10 449 424</b>
Mark	297 200	297 200
<b>Utgående värde mark</b>	<b>297 200</b>	<b>297 200</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>29 166 023</b>	<b>30 002 855</b>
Taxeringsvärden byggnader	56 750 000	56 750 000
Taxeringsvärden mark	16 200 000	16 200 000
	<b>72 950 000</b>	<b>72 950 000</b>

**Not 10 Pågående byggnation**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	37 407	17 219
Årets investeringar	474 103	2 248 474
Omklassificering till byggnader och mark	0	-2 228 286
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>511 510</b>	<b>37 407</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>511 510</b>	<b>37 407</b>

Pågående byggnation avser arbete för relining av dagvattenledning, installation av avgasare och IMD el.

**Not 11 Andelar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	758 181	592 770
	<b>758 181</b>	<b>592 770</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	144 507	128 123
	<b>144 507</b>	<b>128 123</b>

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter avser fastighetsförsäkring och kabel-tv mm.

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	3 987 552	3 821 738
Avsättning	490 000	510 000
Ianspråktagande	-213 886	-344 186
	<b>4 263 666</b>	<b>3 987 552</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	29 712 000	29 712 000
	<b>29 712 000</b>	<b>29 712 000</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

10 506 884 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 det kommande året för den totala skulden är 507 124 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 22 716 570 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	10 506 884	1 427 057
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	14 745 306	24 332 257
	<b>25 252 190</b>	<b>25 759 314</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	1,21	2024-09-25	215 632	258 756
Nordea Hypotek	4,46	2026-06-21	919 933	935 933
SBAB	1,55	2025-05-09	670 121	757 121
Nordea Hypotek	1,00	2025-04-16	2 353 500	2 428 500
Nordea Hypotek	1,43	2024-04-17	9 642 752	9 745 752
Nordea Hypotek	0,91	2026-04-15	9 642 752	9 745 752
Swedbank Hypotek	4,68	2024-08-23	337 500	387 500
Nordea Hypotek	4,36	2025-10-15	1 470 000	1 500 000
			<b>25 252 190</b>	<b>25 759 314</b>

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	2 043	1 952
Lagstadgade sociala avgifter	695	664
	<b>2 738</b>	<b>2 616</b>



**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	61 000	60 474
Upplupna styrelsearvode och sociala avgifter	151 296	128 019
Upplupen kostnad extern revisor	12 500	11 800
Upplupen elkostnad	39 848	36 393
Upplupen värmekostnad	133 152	131 710
Upplupen Va-kostnad	0	18 302
Upplupen renhållningskostnad	0	8 533
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	0	97 374
Förutbetalda hyror och avgifter	435 290	455 571
	<b>833 086</b>	<b>948 176</b>

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Marita Ponton Pettersson  
Ordförande

Arne Sjölin  
Styrelseledamot

Kerstin Sörensen  
Styrelseledamot

Vita Åstrand  
Styrelseledamot

Lennart Rosander  
Styrelseledamot

Håkan Bergqvist  
Styrelseledamot

Lars Svensson  
Styrelseledamot

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

Thaha Osman  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Nordstrandh  
av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hallabacken i Trelleborg, org.nr. 747000-0964

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hallabacken i Trelleborg för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 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 Hallabacken i Trelleborg för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 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 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trelleborg

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Nordstrandh  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**MARITA PETTERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 11:20:09



**HÅKAN BERGQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 11:02:19



**LARS SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 14:11:12



**LENNART ROSANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 11:11:39



**VITA ÅSTRAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 14:54:45



**ARNE SJÖLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 15:30:58



**KERSTIN SÖRENSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 14:04:05



**ANNA NORDSTRANDH**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 16:29:53



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 10:39:42



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**ANNA NORDSTRANDH**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 16:31:56



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 10:39:28



# 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.