

HSB Brf Torbjörn i Malmö

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
HSB Brf Torbjörn i Malmö
746000-5387
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Torbjörn i Malmö, 746000-5387, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Daniella Salomonsson	Ordförande	2021
Carl-Olof Nord	Ledamot	2022
Per Erik Nilsson	Ledamot	2022
Johannes Larsson	Ledamot	2021
Daniel Nandigobe	Ledamot	2022
Jones El Batall	Ledamot	2022
Paulina Delén	Ledamot	2022
Markus Hansson	Utsedd HSB-ledamot	2021

Ordinarie revisorer

Leif Alm	Föreningsvald revisor
BoRevision i Sverige AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Firmateckning

Föreningens firma tecknas två i förening av Daniella Salomonsson, Johannes Larsson, Per Erik Nilsson och Carl-Olof Nord. 

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Malmö Händigheten 2 i Malmö kommun som är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper tom 2026. Byggnaderna har 140 lägenheter och 9 lokaler. Byggnaden är uppförd 1955-1957. Fastighetens adresser är Branteviksgatan 3, 5, 7 och 9.

Föreningen upplåter 140 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt och 6 lokaler, 1 antenn, 1 reklamobjekt, 219 garageplatser samt 49 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok
18	49	65	8

Total tomtarea:	9 674 kvm
Total bostadsarea:	8 415 kvm
Total brf lokalarea	399 kvm
Total lokalarea:	940 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Framtida assistans i Sverige AB	177 kvm	Tillsvidare
Tre Hjärtan EF	15 kvm	2023-01-31
Tre Hjärtan EF	450 kvm	2022-12-31
Doll on Fleek AB	188 kvm	2022-12-31
Bengtssons Låsservice AB	178 kvm	2021-10-30

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Tr Miljöservice AB	Städning
Lars Hansson i Skåne	Trädgårdsskötsel
E.ON & Energi Försäljning Sverige AB	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Industriebevakning	Bevakning
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering
OTIS AB	Serviceavtal hissar
Bengtssons Tvättmaskinservice	Serviceavtal tvättmaskiner
Korigo Energipartner	Serviceavtal värmesystem

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 649 068 kr och planerat underhåll för 242 306 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Kontinuerlig besiktning har utförts av fastighetsansvariga under året. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

Ettårsplan: Garagerenovering, flytt och upprustning av fastighetskontor, solceller och gemensam el.

Femårsplan: Omfogning av fasader, laddstolpar i garaget, ventilbyte på radiatorer och byte av balkongdörrar samt fönsterpartier på en del av byggnaden.

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 537 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 55 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Omläggning av klinker i entréer i höghusdelen	2020
Underhåll av entrétrappor och husgrund på höghusdelen	2020
Byte av friskluftsventiler	2020
Takrenovering	2018
Relining av avloppsstammar	2017
Byte av hiss i 5B	2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 17 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2020 som en följd av detta.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 11 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 5 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 179 medlemmar.
23 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
18 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 184 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 2 %. *u*

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	7 892	7 676	7 904	7 668
Resultat efter finansiella poster	1 457	1 767	789	833
Förändring av underhållsfond	295	237	149	-77
Resultat efter fondförändringar	1 896	1 531	640	910
Soliditet %	36	32	25	24
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	688	688	674	654
Årsavgift för lokal, kr / kvm	574	772	368	357
Driftskostnad, kr / kvm	414	400	423	318
Ränta, kr / kvm	20	21	22	20
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	55	55	55	37
Lån, kr / kvm	1 635	1 650	1 842	1 582
Snittränta (%)	1,20	1,30	1,19	1,28

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Jämförelsetalen skiljer sig från tidigare år då ytorna har förändrats.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	673 685	3 322 290	2 523 318	1 767 111
Disposition enligt föreningsstämma			1 767 111	-1 767 111
Avsättning till underhållsfond		537 000	-537 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-242 306	242 306	
Årets resultat				1 457 041
Vid årets slut	673 685	3 616 984	3 995 735	1 457 041

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 290 429
Årets resultat före fondförändring	1 457 041
Årets avsättning till underhållsfond enligt budget	-537 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	242 306
Summa över/underskott	5 452 776

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **5 452 776**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. *M*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 565 257	7 605 291
Övriga rörelseintäkter	3	327 052	70 496
Summa rörelseintäkter		7 892 309	7 675 787
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-649 068	-399 113
Planerat underhåll	5	-242 306	-300 454
Driftskostnader	6	-4 041 256	-3 906 458
Övriga kostnader	7	-375 881	-287 005
Personalkostnader	8	-204 363	-254 659
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-733 802	-552 639
Summa rörelsekostnader		-6 246 676	-5 700 328
Rörelseresultat		1 645 633	1 975 459
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 415	876
Räntekostnader		-192 007	-209 224
Summa finansiella poster		-188 592	-208 348
Resultat efter finansiella poster		1 457 041	1 767 111
Resultat före skatt		1 457 041	1 767 111
Årets resultat		1 457 041	1 767 111

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	21 531 161	22 259 765
Inventarier, maskiner och installationer	11	165 185	-
		<u>21 696 346</u>	<u>22 259 765</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella instrument		700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 697 046</u>	<u>22 260 465</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		39 765	47 045
Övriga fordringar		420 990	1 856 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		492 738	497 059
		<u>953 493</u>	<u>2 400 462</u>
<i>Kassa och bank</i>	12	4 519 271	980 600
Summa omsättningstillgångar		<u>5 472 764</u>	<u>3 381 062</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>27 169 810</u>	<u>25 641 527</u>

K

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		673 685	673 685
Underhållsfond		3 616 984	3 322 290
		<u>4 290 669</u>	<u>3 995 975</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 995 735	2 523 318
Årets resultat		1 457 041	1 767 111
		<u>5 452 776</u>	<u>4 290 429</u>
Summa eget kapital		<u>9 743 445</u>	<u>8 286 404</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	12 366 255	6 422 500
		<u>12 366 255</u>	<u>6 422 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	3 585 868	9 675 683
Leverantörsskulder		510 055	281 557
Depositioner		28 658	28 658
Övriga skulder		105 296	71 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	830 233	875 697
		<u>5 060 110</u>	<u>10 932 623</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>27 169 810</u>	<u>25 641 527</u>

↙

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 645 633	1 975 459
Avskrivningar	733 802	552 639
	2 379 435	2 528 098
Erhållen ränta	3 415	876
Erlagd ränta	-192 007	-209 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 190 843	2 319 750
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	1 446 969	-1 574 397
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	46 919	-159 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 684 731	585 520
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	9 529 623	-
Amortering av låneskulder	-9 675 683	-1 864 364
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-146 060	-1 864 364
Årets kassaflöde	3 538 671	-1 278 844
Likvida medel vid årets början	980 600	2 259 444
Likvida medel vid årets slut	4 519 271	980 600

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader
Inventarier, maskiner och installationer

25-120 år

10-15 år ↘

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	5 786 916	5 787 011
Årsavgifter lokaler	229 182	308 100
Hyror lokaler	718 107	651 904
Hysesbortfall lokaler	-34 968	-
Hyror p-platser/garage	850 420	846 876
Övriga objekt	15 600	11 400
Summa	7 565 257	7 605 291

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	18 888	11 649
Andrahandsuthyrningsavgifter	19 669	5 044
Övriga intäkter	57 051	53 803
Försäkringsersättningar	231 444	-
Summa	327 052	70 496

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	34 053	39 881
Armaturer, gemensamma utrymmen	20 777	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	86 758	26 236
Övrigt, gemensamma utrymmen	8 972	-
VA & sanitet, installationer	16 578	17 557
Värme, installationer	15 929	12 433
Ventilation, installationer	5 493	3 711
El, installationer	2 800	13 461
Tele/TV/porttelefon, installationer	10 197	1 417
Hiss	46 815	58 685
Övriga installationer	732	1 983
Huskropp	15 911	27 955
Markytor	18 798	-
P-platser/garage	-	2 608
Vattenskador	20 248	70 686
Brandskador	340 475	122 500
Klottersanering	4 532	-
Summa	649 068	399 113

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	60 892
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	16 361	33 676
Övrigt, gemensamma utrymmen	173 169	-
VA & sanitet, installationer	-	174 636
Ventilation, installationer	45 436	31 250
Markytor	7 340	-
Summa	242 306	300 454

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt	316 580	276 905
Teknisk förvaltning	476 604	488 851
Besiktningkostnader	6 833	-
Bevakningskostnader	44 536	42 338
Snöröjning	-	38 831
Serviceavtal	74 723	66 963
Förbrukningsmaterial	62 778	13 895
Övriga utgifter för köpta tjänster	33 460	7 402
El	300 095	306 012
Uppvärmning	1 291 364	1 268 226
Vatten och avlopp	373 841	343 848
Avfallshantering	227 767	205 798
Övriga taxebundna kostnader	25 659	112 974
Försäkringar	191 658	133 578
Systematiskt brandskyddsarbete	7 733	7 051
Tomträttsavgälder	525 542	513 456
Kabel-TV	82 082	80 330
Summa	4 041 256	3 906 458

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	16 346	-
Kontorsmaterial och trycksaker	19 569	1 158
Tele och post	11 115	9 955
Förvaltningskostnader	185 774	161 694
Revision	14 323	9 213
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	2 740	750
Jurist- och advokatkostnader	10 565	24 660
Bankkostnader	8 978	350
IT-tjänster	13 197	505
Övriga externa tjänster	-	3 053
Serviceavgifter till branschorganisationer	62 665	61 224
Övriga externa kostnader	30 609	14 443
Summa	375 881	287 005

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	168 702	209 250
Föreningsvald revisor	6 000	3 000
Summa	174 702	212 250
Sociala avgifter	29 661	42 409
Summa	204 363	254 659

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	728 604	552 639
Inventarier, maskiner och installationer	5 198	-
Summa	733 802	552 639

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	36 690 366	36 690 366
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	36 690 366	36 690 366
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-14 430 601	-13 877 962
	-14 430 601	-13 877 962
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-728 604	-552 639
	-728 604	-552 639
<i>Utgående avskrivningar</i>	-15 159 205	-14 430 601
Redovisat värde	21 531 161	22 259 765
<i>Varav</i>		
Byggnader	21 531 161	22 259 765
Taxeringsvärden		
Bostäder	102 000 000	102 000 000
Lokaler	11 652 000	11 652 000
Totalt taxeringsvärde	113 652 000	113 652 000
<i>Varav byggnader</i>	70 000 000	70 000 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	170 383	
	170 383	
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>		
	170 383	-
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-5 198	-
	-5 198	-
 <i>Utgående avskrivningar</i>		
	-5 198	-
Redovisat värde	165 185	-

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 516 681	980 600
Placeringskonto SBAB	1 002 590	-
Summa	4 519 271	980 600

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 585 868	9 675 683
Förfaller 2-5 år från balansdagen	12 366 255	6 422 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	15 952 123	16 098 183

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	15 952 123	16 098 183
Summa	15 952 123	16 098 183

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,54 %	2021-08-28	3 560 000	-	-40 000	3 520 000
SEB	1,46 %	2022-11-28	2 932 500	-	-30 000	2 902 500
Stadshypotek		2020-06-29	2 856 644	-	-2 856 644	-
Stadshypotek		2020-06-29	3 152 160	-	-3 152 160	-
Stadshypotek		2020-01-30	3 596 879	-	-3 596 879	-
SEB	0,41 %	2022-01-28	-	3 586 883	-35 868	3 551 015
Stadshypotek	1,28 %	2025-06-30	-	5 978 608	-	5 978 608
Summa			16 098 183	9 565 491	-9 711 551	15 952 123

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	115 281
Upplupna räntekostnader	2 388	7 035
Förutbetalda intäkter	537 507	465 082
Upplupna revisionsarvoden	14 000	12 500
Upplupna driftskostnader	276 338	275 799
Summa	830 233	875 697

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2021 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått. ↙

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

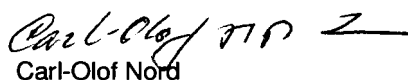
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	18 688 000	18 688 000
Summa ställda säkerheter	18 688 000	18 688 000

Underskrifter

Malmö, 2021-4-21



Daniella Salomonsson
Styrelseordförande



Carl-Olof Nord

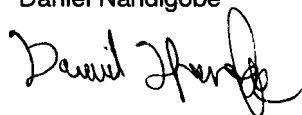


Per Erik Nilsson

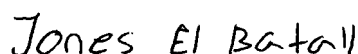


Johannes Larsson

Daniel Nandigobe



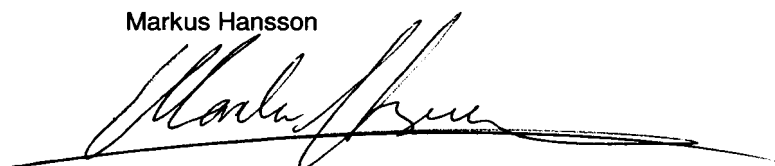
Jones El Batal



Paulina Delén



Markus Hansson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-4-29



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Leif Alm
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Torbjörn i Malmö, org.nr. 746000-5387

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Torbjörn i Malmö för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisom 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 uppger, 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.

Revisom 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 Torbjörn i Malmö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisor 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 revisor 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.

Malmö den 29/4 2021

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Alm
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

