

ÅRSREDOVISNING

för

BRF TORBORG

Org.nr. 746000-2038

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

Innehåll

Sida

fövaltningsberättelse	2
resultaträkning	5
balansräkning	6
tilläggsupplysningar	8
underskrifter	12

BRF TORBORG

Org.nr. 746000-2038

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jonas Lovén Ordförande

Marie Persson Kassör

David Christiansson Sekreterare

Filiph Viberg Suppleant

Daniel Hägg Suppleant

Styrelsen har under året avhållit tre protokollförda sammanträden.

Revisor

Mats Gyllenberg Ordinarie extern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-03-27.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Ny torktumlare i tvättstuga.

Service av maskiner i tvättstuga

Inköp av sex stolar till takterassen.

Sopkärlstvätt.

Byte av söndrigt glas i fönster.

Fönstermålning av golv och väggar i torkrum samt väggar i förrum.

Nya lås och service på ytterdörrar med brytskydd.

Gemensam vår- och höststädning av gemensamma utrymmen.

Trappstädning sker enligt schema som boende i respektive trapphus kommit överens om.

Snöröjning och skötsel av trädgård utförs av T.T.A. Fastighet & Skötsel AB.

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning aviseras 2019-07-01 på grund av att tomträttsavgälden förfaller 2019-07-01.

Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Elkostnad/kvm totalyta	18	16	15	14	15
Värmekostnad/kvm totalyta	117	118	117	117	131
Vattenkostnad/kvm totalyta	32	35	28	30	29

Resultaträkning		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m			
Årsavgifter	1	932 546	937 995
		<u>932 546</u>	<u>937 995</u>
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetskostnader		-65 129	-55 583
Personalkostnader		-44 680	-44 680
Avskrivningar		-138 322	-145 802
Reparationer		-166 514	-67 285
Taxebundna kostnader		-318 114	-339 076
Övriga driftskostnader		-60 090	-57 357
Fastighetsskatt/kommunal avgift		-35 635	-35 085
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-86 927	-24 755
		<u>-915 411</u>	<u>-769 623</u>
Rörelseresultat		17 135	168 372
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-61 916	-64 748
		<u>-61 916</u>	<u>-64 748</u>
Resultat efter finansiella poster		-44 781	103 624
Årets resultat		<u>-44 781</u>	<u>103 624</u>

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		32 600	32 600
Fond för yttre underhåll	6	83 463	83 463
		<u>116 063</u>	<u>116 063</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		28 337	-75 287
Årets resultat		-44 782	103 624
		<u>-16 445</u>	<u>28 337</u>
Summa eget kapital		<u>99 618</u>	<u>144 400</u>
Långfristiga skulder	7, 9		
Skulder till kreditinstitut		4 446 306	4 492 430
Summa långfristiga skulder		<u>4 446 306</u>	<u>4 492 430</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		46 124	46 124
Leverantörsskulder		52 469	100 814
Aktuell skatteskuld		35 635	35 085
Övriga skulder		20 282	20 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	121 655	111 181
Summa kortfristiga skulder		<u>276 165</u>	<u>313 486</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 822 089	4 950 316

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Rörelsens kostnader	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Städutrustning	4 118	570
	Snöröjning	15 504	8 226
	Gård, löpande underhåll	45 507	46 787
		<u>65 129</u>	<u>55 583</u>
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	166 514	67 285
		<u>166 514</u>	<u>67 285</u>
	Taxebundna kostnader		
	El	30 798	26 285
	Värme	196 682	198 672
	Vatten	53 151	59 235
	Renhållning	37 483	34 295
	Sotning	0	20 589
		<u>318 114</u>	<u>339 076</u>
	Övriga driftskostnader		
	Försäkring	29 185	27 033
	Tomträttsavgäld	1 410	1 410
	Kabel-TV	29 495	28 914
		<u>60 090</u>	<u>57 357</u>
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 635	35 085
	Övriga förvaltnings och rörelsekostnader		
	Bokföring, Boksluts- och revisionsarvode	22 750	14 563
	Styrelsekostnader	0	0
	Förbrukningsinventarier	49 662	0
	Förbrukningsmaterial	2 770	0
	Bankkostnader	1 852	1 866
	Medlemsavg SBC Ek För	4 440	4 440
	Dataprogram, post och kredituppl.	345	692
	Administration	1 059	1 199
	Övriga kostnader	4 049	1 995
		<u>86 927</u>	<u>24 755</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2018-12-31	2017-12-31
	Com Hem		7 534	7 371
	Malmö Kommun		705	705
	Bostadsrätterna		4 530	4 440
	Stadshypotek		1 437	2 787
	Fastighetsförsäkring		9 893	8 987
			<hr/>	<hr/>
			24 099	24 290
Not 6	Fond för yttre underhåll		2018-12-31	2017-12-31
	Belopp vid årets ingång		83 463	83 463
	Reservering enligt stadgar		0	0
			<hr/>	<hr/>
			83 463	83 463
Not 7	Långfristiga skulder		2018-12-31	2017-12-31
		Förfallodag		
	Handelsbanken 884983	2018-12-30	1 517 477	1 533 285
	Handelsbanken 769834	2020-01-30	1 776 829	1 795 145
	Handelsbanken 889525	2018-12-30	1 152 000	1 164 000
			<hr/>	<hr/>
			4 446 306	4 492 430
Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
	Förutbetalda hyresavgifter		59 730	58 031
	Värme		29 508	29 570
	El		5 869	4 930
	Sophämtning		828	815
	Extern revisor		20 875	14 000
	Övriga upplupna kostnader		4 845	3 835
			<hr/>	<hr/>
			121 655	111 181
Not 9	Ställda säkerheter			
	Fastighetsinteckningar		4 913 000	4 913 000



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Torborg, org.nr 746000-2038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Torborg för år 2018.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 21/3 2019

Revisionsfirman Sven-Erik Nilsson i Malmö AB

Mats Gyllenberg

Auktoriserad/Godkänd revisor

Revisionsfirman Sven-Erik Nilsson i Malmö AB

Cypressvägen 25 213 63 Malmö Tel 040-94 75 75 Fax 040-22 96 76
info@revnilsson.com