

ÅRSREDOVISNING

för

BRF TORBORG

Org.nr. 746000-2038

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

Innehåll	Sida
fövaltningsberättelse	2
resultaträkning	5
balansräkning	6
tilläggsupplysningar	8
underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningens ändamål

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan är beställd av Bredablick. Tillägg i stadgarna, för att föreningen ska ha möjlighet att ta ut avgift för andrahandsuthyrning, registrerades hos Bolagsverket 2017-02-23.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners, Insurance Consulting AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Fakta om fastigheten: Malmö Hildegard 3

Fastigheten är upplåten genom tomträtt.

Fastighetens tomträttsavtal på 75 år förföll juli 2019 och ett nytt avtal ingicks på 10 år.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av ett flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1945

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1680 kvadratmeter, varav 1650 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 30 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter och en lokal med bostadsrätt.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av styrelsen

- Ekonomisk förvaltning
- Teknisk förvaltning

Medlemmar

Antal medlemslägenheter i föreningen är 25 st.

Under året har medlemskap beviljats åt:

Enil Gustafsson, Malin Ivarsson I:5

Emma Edman II:6

BRF TORBORG

Org.nr. 746000-2038

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peter Maunula Ordförande

Marie Persson Kassör

David Christiansson Sekreterare

Filiph Viberg Suppleant

Alexander Hardenberger Suppleant

Styrelsen har under året avhållit fem protokollförda sammanträden.

Revisor

Mats Gyllenberg Ordinarie extern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-08, ute i trädgården. På grund av pandemin beslöt styrelsen att skjuta på årsstämman, enligt rekommendationer. Årsredovisning, verksamhetsberättelse och inkommande motion har delgivits alla bostadsrättsinnehavare enligt stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Ny värmeväxlare installerad av E-on.

Fjärrvärmeservice E-on.

Lagning och underhåll av skorsten.

Service av soprumsdörrar och ytterdörrar.

TV-utbudet har digitaliserats av ComHem.

Cykelinventering och bortförsl av övergivna cyklar.

Komplettering av buskar på framsidan.

Reparation av brandvägg på vinden.

Ny fasadbelysning och nya armaturer med sensorer i trapphusen.

Snöröjningsavtal under vintern 20/21 tecknat av Wasabi fastighetsservice AB.

Gemensam vår- och höststädning av gemensamma utrymmen blev inställd.

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

Uppdragning av återvinningstunnor utförs enligt schema av respektive trappa.

Skötsel av trädgård utförs av T.T.A. Fastighet & Skötsel AB.

Löpande reparationer och underhåll.

Föreningens ekonomi

Inga avgiftshöjningar är planerade för 2021.

Nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
Elkostnad/kvm totalyta	14	18	18	16	15
Värmekostnad/kvm totalyta	103	112	117	118	117
Vattenkostnad/kvm totalyta	32	37	32	35	28

Förändring i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Behandling av föregående års resultat	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	32 600		32 600
Balanserat resultat	-99 908	-69 741	-169 649
Fond för yttre underhåll	166 926	101 562	268 488
Årets vinst	31 821	-31 821	12 099
Belopp vid årets utgång	131 439		143 538

Förslag till behandlingen av föreningens förlust:

Till föreningens förfogande står

balanserad vinst	-169 649
årets vinst	<u>12 099</u>
	-157 550

Styrelsen föreslår att

till fond för yttre underhåll avsätts	101 562
i ny räkning överföres	<u>-259 112</u>
	-157 550

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m			
Årsavgifter	1	1 198 562	1 060 610
		<u>1 198 562</u>	<u>1 060 610</u>
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetskostnader		-54 250	-52 352
Personalkostnader		-43 365	-43 368
Avskrivningar		-142 417	-133 650
Reparationer		-198 242	-124 731
Taxebundna kostnader		-289 365	-317 572
Övriga driftskostnader		-332 778	-196 297
Fastighetsskatt/kommunal avgift		-38 265	-36 965
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-34 077	-70 661
		<u>-1 132 759</u>	<u>-975 596</u>
Rörelseresultat		65 803	85 014
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-53 704	-53 193
		<u>-53 704</u>	<u>-53 193</u>
Resultat efter finansiella poster		12 099	31 821
Årets resultat		<u>12 099</u>	<u>31 821</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader och mark	3	3 891 930	3 753 097
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	0	0
		<u>3 891 930</u>	<u>3 753 097</u>

Summa anläggningstillgångar

3 891 930 3 753 097

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordran		0	33 759
Övriga fordringar		10	12 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>160 229</u>	<u>159 079</u>
		160 239	205 311

Kassa och bank

721 901 866 704

Summa omsättningstillgångar

882 140 1 072 015

SUMMA TILLGÅNGAR

4 774 070 4 825 112

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		32 600	32 600
Fond för yttre underhåll	6	268 488	166 926
		<u>301 088</u>	<u>199 526</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-169 649	-99 908
Årets resultat		12 099	31 821
		<u>-157 550</u>	<u>-68 087</u>
Summa eget kapital		<u>143 538</u>	<u>131 439</u>
Långfristiga skulder	7,9		
Skulder till kreditinstitut		4 354 058	4 400 182
Summa långfristiga skulder		<u>4 354 058</u>	<u>4 400 182</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		46 124	46 124
Leverantörsskulder		64 407	45 861
Aktuell skatteskuld		4 104	36 965
Övriga skulder		19 667	20 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	142 172	144 273
Summa kortfristiga skulder		<u>276 474</u>	<u>293 491</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 774 070	4 825 112

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Föreningen redovisar i enlighet med K3 (BFNAR 2012:1).

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFN 2003:4).

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Som avsättning redovisas sådana förpliktelser som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller den tidpunkt då de ska infrias.

Avskrivningar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i kronor tillämpas:

	2020	2019
Byggnader	4 850	4 850
Reparation takterass	2 562	2 562
Fjärrvärme	9 375	0
Ventilation	8 500	8 500
Soprum/Sophus	0	0
Stambyte	21 383	21 383
Fönster	0	0
Balkong/Terrass	31 433	31 433
Tak	30 204	30 204
Relining	7 506	7 506
Maskiner	0	608
Dränering	<u>26 604</u>	<u>26 604</u>
	142 417	133 650

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter	2020	2019
	Årsavgifter	<u>1 198 562</u>	<u>1 060 610</u>
		1 198 562	1 060 610

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Rörelsens kostnader	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städutrustning	0	0
	Snöröjning	5 625	6 379
	Gård, löpande underhåll	48 625	45 973
		<u>54 250</u>	<u>52 352</u>
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	198 242	124 731
		<u>198 242</u>	<u>124 731</u>
	Taxebundna kostnader		
	El	24 013	31 039
	Värme	172 792	188 057
	Vatten	54 070	61 969
	Renhållning	38 490	36 507
	Sotning	0	0
		<u>289 365</u>	<u>317 572</u>
	Övriga driftskostnader		
	Försäkring	35 816	32 252
	Tomträttsavgäld	266 400	133 905
	Kabel-TV	30 562	30 140
		<u>332 778</u>	<u>196 297</u>
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 265	36 965
	Övriga förvaltnings och rörelsekostnader		
	Bokföring och Bokslutsarvode	11 769	15 175
	Revisionsarvode	9 200	9 200
	Styrelsekostnader	0	0
	Förbrukningsinventarier	0	26 402
	Förbrukningsmaterial	5 279	5 676
	Bankkostnader	1 875	1 876
	Medlemsavg SBC Ek För	4 620	4 530
	Dataprogram, post och kredituppl.	634	692
	Administration	0	0
	Övriga kostnader	700	7 110
		<u>34 077</u>	<u>70 661</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

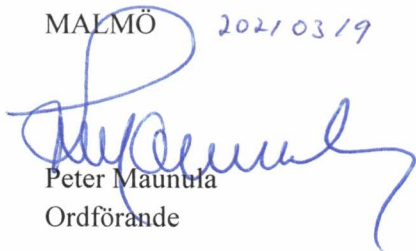
Föjande ersättningar har utgått			
	Styrelsearvode	32 998	33 000
	Sociala kostnader	10 367	10 368
		<u>43 365</u>	<u>43 368</u>
Avskrivningar			
	Byggnad	7 412	7 412
	Förbättringar	135 005	125 630
	Maskiner	0	608
		<u>142 417</u>	<u>133 650</u>
Not 3	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	6 461 852	6 461 852
	Årets inköp	281 250	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>6 743 102</u>	<u>6 461 852</u>
	Ingående avskrivningar	-2 708 755	-2 575 713
	Årets avskrivningar	-142 417	-133 042
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 851 172</u>	<u>-2 708 755</u>
	Utgående redovisat värde	3 891 930	3 753 097
	Redovisat värde byggnader	3 891 930	3 753 097
		<u>3 891 930</u>	<u>3 753 097</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för byggnad	15 562 000	15 562 000
	Taxeringsvärdet för mark	18 292 000	18 292 000
Not 4	Maskiner och tekniska anläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	187 924	187 924
	Inköp	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>187 924</u>	<u>187 924</u>
	Ingående avskrivningar	-187 924	-187 315
	Årets avskrivningar	0	-608
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-187 924</u>	<u>-187 924</u>
	Utgående redovisat värde	0	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2020-12-31	2019-12-31	
	Com Hem		7 679	7 633	
	Malmö Kommun		133 200	133 200	
	Bostadsrätterna		4 710	4 620	
	Stadshypotek		2 506	2 584	
	Fastighetsförsäkring		12 134	11 042	
			<hr/>	<hr/>	
			160 229	159 079	
Not 6	Fond för yttre underhåll		2020-12-31	2019-12-31	
	Belopp vid årets ingång		166 926	83 463	
	Reservering enligt stadgar		101 562	83 463	
			<hr/>	<hr/>	
			268 488	166 926	
Not 7	Långfristiga skulder		2020-12-31	2019-12-31	
		Förfallodag			
	Handelsbanken 884983	2021-12-30	1,21%	1 485 861	1 501 669
	Handelsbanken 769834	2023-01-30	1,20%	1 740 197	1 758 513
	Handelsbanken 889525	2021-12-30	1,21%	1 128 000	1 140 000
			<hr/>	<hr/>	
			4 354 058	4 400 182	
Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Förutbetalda hyresavgifter		83 140	81 098	
	Värme		28 561	29 333	
	El		2 200	5 292	
	Sophämtning		436	715	
	Extern revisor		24 000	24 000	
	Övriga upplupna kostnader		3 835	3 835	
			<hr/>	<hr/>	
			142 172	144 273	
Not 9	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar		4 913 000	4 913 000	

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

MALMÖ 20210319



Peter Maunula
Ordförande



Marie Persson
Kassör



David Christiansson
Sekreterare

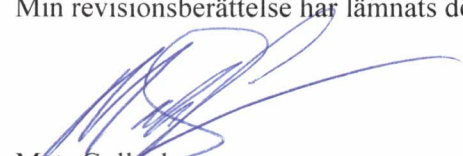
Filiph Viberg
Suppleant



Alexander Hardenberger
Suppleant



Min revisionsberättelse har lämnats den 19/3-21



Mats Gyllenberg
Godkänd revisor Far



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 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.



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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Torborg för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelse 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 19/6 2021

Revisionsfirman Sven-Erik Nilsson i Malmö AB

Mats Gyllenberg

Auktoriserad/Godkänd revisor