



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
TOREKOV
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Torekov i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 27 maj 2021 klockan 19:00

Lokal: Malmö Rehab, Spånehusvägen 83

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Fråga om arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Val av revisor och eventuell suppleant
19. Val av valberedning
20. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
21. Eventuella motioner och andra till föreningsstämman hänskjutna frågor
22. Föreningsstämmans avslutande



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5205

HSB Brf Torekov i Malmö

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Torekov i Malmö

Org nr 746000-5205

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 — 2020-12-31

föreningens 79:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1942 på fastigheterna Kv Dygden 1 och Kv Dygden 2 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheterna finns 2 bostadshus med tillsammans 6 trapphus med adresserna Abbekåsgatan 12 A — C och Torekovsgatan 19 A — C.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999: 1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal:
1	32
2	32
Bostadsrättslokal	1
Hyresrättslokaler	2
Parkeringsplatser	16

Lägenheternas medelyta 39,4 kvm

Total lägenhetsyta 2 521 kvm

Bostadsrätt lokalytor 24 kvm

Hyresrätt lokalyta 20 kvm *AD*



De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2017	Byte av radiatorer.
2012	Byte av värmeväxlare och pumpar.
2009	Fasader putsades och målades.
2006	Dränerades husgrunderna och utemiljön byggdes om.
2006	Tvättstugor renoverades.
2003	Yttertak lades om.
2000	Byte av samtliga vattenstammar i kök och badrum.
1998	Byte av elstigare.
1987	Byte av samtliga fönster.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020.
Närvarande var 14 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Albin Malmståhl Fröler
Vice ordförande	Marie Andersson
Sekreterare	Magdalena Arvidsson
Studieorganisatör	Hedvig Obenius
Ledamot	Michael Andersen
Ledamot	Linnéa Winter
Utsedd av HSB	Cecilia Kjellberg
Suppleant	Amanda Häll

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Albin Malmståhl Fröler, Marie Andersson, Magdalena Arvidsson, Michael Andersen samt suppleant Amanda Häll. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Albin Malmståhl Fröler, Michael Andersen, Magdalena Arvidsson och Hedvig Obenius.

Revisorer

Carl Gustavsson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Matilda Öreberg och Emma Sjöberg

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Marie Andersson ordinarie representant och Linnéa Winter suppleant

Vicevärd

Har varit styrelsen. *Av*



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har inga större underhållsåtgärder genomförts. Styrelsen har genomfört upphandling för projektledning och relining av avloppsstammar under 2021. Avtal har tecknats med Bengt Dahlgren AB för projektledning och Re-New AB för relining.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av Albin Malmstahl Fröler och Michel Andersen den 2020-04-18 utan större anmärkningar.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Relining av avloppsstammar under 2021.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel samt lån.

Kollektivt bredband

Vid extrastämman i september 2020 beslutades att föreningen ska tillhandahålla kollektivt bredband till medlemmarna mot självkostnadspris. Ett tillägg till månadsavgiften kommer att uttas för bredband. Under 2020 har styrelsen genomfört upphandling och införande av kollektivt bredband planeras till 2021-04-01.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 797 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 5 % och styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna fr o m 2021-04-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 811 010 kr. Under året har föreningen amorterat 96 375 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 29 år.

Styrelsens intention är att alltid amortera av låneskulden för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov. 2020 års lägre amorteringsnivå beror på att bindningstiden och den löpande amorteringen för flera av föreningens lån har löpt ut under 2020. De lån där bindningstiden löpt ut kommer att omförhandlas i samband med upptagande av lån för att finansiera reliningen.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat är i nivå med budgeterat resultat.

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående upptagande av lån för relining av avloppsstammar, höjning av avgiften för parkering samt införande av kollektivt bredband hölls 2020-09-24, vari 18 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att uppta nya lån för att bekosta delar av reliningen av avloppsstammar samt att införa kollektivt bredband. Stämman antog inte motionen om att höja avgiften för parkeringen.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5205

HSB Brf Torekov i Malmö

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 87 medlemmar.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Styrelsens slutord

Brf Torekov bedöms av styrelsen som stabil bostadsrättsförening med sund ekonomi och god kostnadskontroll samt att byggnaderna är välskötta.

Styrelsen gör bedömningen att årliga mindre avgiftshöjningar kommer att behövas med anledning av kommande allmänna kostnadshöjningar och för att säkra god ekonomi i framtiden. Styrelsen räknar inte med fler avgiftshöjningar för att finansiera reningen än vad som planerats till 2021.

Styrelsen tackar för förtroendet under det gångna verksamhetsåret och hoppas på god uppslutning vid årsstämman. *As*

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 105	1 998	1 995	1 987	1 896
Rörelsens kostnader	-1 598	-1 594	-1 710	-1 703	-1 445
Finansiella poster, netto	-47	-56	-70	-99	-96
Årets resultat	460	348	215	185	355
Likvida medel & fin placeringar	1 992	1 558	1 232	1 172	1 849
Skulder till kreditinstitut	2 811	2 907	3 052	3 330	3 455
Fond för yttre underhåll	2 442	2 276	2 197	2 169	1 953
Balansomslutning	6 920	6 520	6 325	6 419	6 639
Fastigheternas taxeringsvärde	30 183	30 183	20 950	20 950	20 950
Soliditet %	50	49	45	41	37
Räntekostnad kr/kvm	19	23	28	40	39
Låneskuld kr/kvm	1 105	1 133	1 190	1 298	1 347
Avgift kr/kvm	797	755	740	739	724

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 065	2 276 629	545 194	348 337	3 206 225
Avsättning år 2020 yttre fond		165 000	-165 000		0
Disposition av föregående års resultat:			348 337	-348 337	0
Årets resultat				460 346	460 346
Belopp vid årets utgång	36 065	2 441 629	728 531	460 346	3 666 571

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	728 531
årets vinst	460 346
	1 188 877
disponeras så att i ny räkning överföres	1 188 877
	1 188 877

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. *Ad*

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	2 068 806	1 982 202
Övriga intäkter	3	36 370	16 243
		2 105 176	1 998 445
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-138 662	-47 697
Planerat underhåll	5	0	-70 750
Fastighetsavgift/skatt		-91 830	-89 958
Driftskostnader	6	-940 598	-960 751
Övriga kostnader	7	-187 953	-187 617
Personalkostnader	8	-84 627	-82 732
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-154 523	-154 523
		-1 598 193	-1 594 028
Rörelseresultat		506 983	404 417
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 548	1 973
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 185	-58 053
		-46 637	-56 080
Årets resultat		460 346	348 337

AD

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	4 669 089	4 823 612
Pågående nyanläggningar och förskott	10	80 865	0
		4 749 954	4 823 612

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar	11	1 500	1 500
		1 500	1 500

Summa anläggningstillgångar		4 751 454	4 825 112
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	10
Avgifts- och hyresfordringar		2 268	0
Avräkningskonto HSB Malmö		1 992 290	1 558 665
Skattefordran		14 562	16 434
Övriga fordringar	12	105 281	74 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	54 454	44 993
		2 168 855	1 694 899

Summa omsättningstillgångar		2 168 855	1 694 899
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		6 920 309	6 520 011
-------------------------	--	------------------	------------------

AD

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 065	36 065
Fond för yttre underhåll	14	2 441 629	2 276 629
		2 477 694	2 312 694
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		728 531	545 194
Årets resultat		460 346	348 337
		1 188 877	893 531
Summa eget kapital		3 666 571	3 206 225
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	2 036 250	1 437 750
Summa långfristiga skulder		2 036 250	1 437 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	774 760	1 469 635
Förskott från kunder		244	244
Leverantörsskulder		68 857	44 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	373 627	361 784
Summa kortfristiga skulder		1 217 488	1 876 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 920 309	6 520 011

AO

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		460 346	348 337
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		154 523	154 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		614 869	502 860
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-40 331	-21 691
Förändring av kortfristiga skulder		36 327	1 315 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten		610 865	1 797 059
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-80 865	0
Ökning insats Fonus		0	-800
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-80 865	-800
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		-96 375	-1 469 635
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-96 375	-1 469 635
Årets kassaflöde		433 625	326 624
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 558 665	1 232 041
Likvida medel vid årets slut		1 992 290	1 558 665

A-O

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 43 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 1,51 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

AO

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 008 842	1 922 238
Hysesintäkter	59 964	59 964
	2 068 806	1 982 202

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	36 370	16 243
	36 370	16 243

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Material i löpande underhåll	14 747	9 861
Löpande underhåll av bostäder	3 750	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	3 600	0
Löpande underhåll tvättutrustning	12 780	3 599
Löpande underhåll Va/sanitet	19 051	3 838
Löpande underhåll värme	9 795	13 015
Löpande underhåll el	19 886	0
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	28 714	0
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	387	6 996
Löpande underhåll av markytor	24 304	10 388
Skadegörelse	1 648	0
	138 662	47 697

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll markytor	0	70 750
	0	70 750

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	194 032	207 422
El	55 642	57 892
Uppvärmning	403 461	411 096
Vatten	143 997	144 741
Sophämtning	74 767	58 562
Övriga avgifter	68 699	81 038
	940 598	960 751

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	103 377	109 070
Medlemsavgift HSB Malmö	27 390	27 390
Revisionsarvoden - extern revisor	10 250	9 500
Överlåtelseavgifter	12 950	6 926
Pantförskrivningsavgifter	5 674	4 186
Övriga kostnader	28 312	30 545
	187 953	187 617

Not 8 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	40 800	40 800
Övriga arvoden förtroendevalda	6 000	6 000
Löner och ersättningar	16 000	16 000
Övriga ersättningar förtroendevalda	2 000	0
	64 800	62 800
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	19 827	19 932
	19 827	19 932
Totala arvoden ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	84 627	82 732

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 264 583	10 264 583
Årets investeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 264 583	10 264 583
Ingående avskrivningar	-5 498 618	-5 344 095
Årets avskrivningar	-154 523	-154 523
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 653 141	-5 498 618
Mark	57 647	57 647
Utgående värde mark	57 647	57 647
Bokfört värde byggnader och mark	4 669 089	4 823 612
Taxeringsvärden byggnader	17 534 000	17 534 000
Taxeringsvärden mark	12 649 000	12 649 000
	30 183 000	30 183 000

AF

Not 10 Pågående arbete

	2020-12-31	2019-12-31
Årets investeringar	80 865	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 865	0
Utgående redovisat värde	80 865	0

Pågående arbete avser relining av avloppsstammar som kommer utföras under år 2021 till en beräknad kostnad av ca 6 miljoner kronor.

Not 11 Andelar

	2020-12-31	2019-12-31
HSB Malmö	500	500
Fonus	1 000	1 000
	1 500	1 500

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	4 375	0
Avräkning skatter, skattekonto	100 906	74 797
	105 281	74 797

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 454	44 993
	54 454	44 993

Övriga förutbetalda kostnader avser fastighetsförsäkringar och kabel-tv m.m.

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	2 276 629	2 197 379
Avsättning	165 000	150 000
Ianspråktagande	0	-70 750
	2 441 629	2 276 629

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	4 274 000	4 274 000
	4 274 000	4 274 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

774 760 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 96 375 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	774 760	1 469 635
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 036 250	1 437 750
	2 811 010	2 907 385

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB Bolån	3,84	2020-06-28	0	317 500
SEB Bolån	2,06	2024-02-28	870 750	915 750
SEB Bolån	2,25	2026-07-28	510 000	522 000
SEB Bolån	0,92	2020-10-28	0	443 125
Stadshypotek	1,30	2020-03-30	0	709 010
SEB Bolån	0,54	2021-12-28	1 430 260	0
			2 811 010	2 907 385

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden och arbetsgivaravgifter	85 160	85 160
Upplupen fastighetsskötsel	15 625	15 625
Upplupen extern revisor	9 875	9 500
Upplupen elkostnad	5 139	4 787
Upplupen värmekostnad	66 923	65 453
Upplupen Va-kostnad	7 592	4 960
Upplupen renhållningskostnad	1 930	2 220
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	1 908	0
Förutbetalda hyror och avgifter	179 023	173 774
Upplupna räntekostnader-lån	452	305
	373 627	361 784

HSB Brf Torekov i Malmö
Org.nr 746000-5205

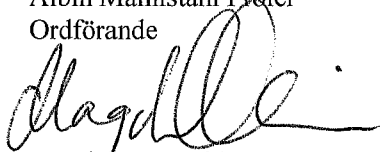
Malmö 19/4 2021



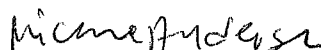
Albin Malmståhl Fröler
Ordförande



Marie Andersson
Styrelseledamot



Magdalena Arvidsson
Styrelseledamot



Michael Andersen
Styrelseledamot



Hedvig Obenius
Styrelseledamot



Linnéa Winter
Styrelseledamot



Cecilia Kjellberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-26



Alexandra Ong

BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Carl Gustavsson
av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Torekov i Malmö, org.nr. 746000-5205

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Torekov 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

AO

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 Torekov 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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


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

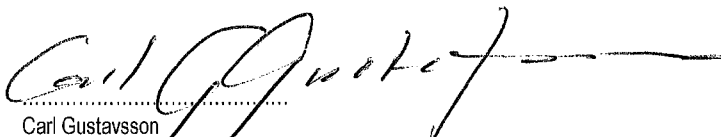
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö den 26/4 2021


.....
Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Carl Gustavsson
Av föreningen vald revisor

Motion angående regler för tvättstuga i BRF Torekov (Bokade tvättider)

Inlämnad av: Emma Sjösten och Robin Jensen (ej behörig att lämna motion pga att Robin Jensen inte är medlem i Brf Torekov)

Förslag

Ändra/lägga till regel om utebliven tvättid.

Vi yrkar på att bokad tid för tvätt som inte är påbörjad ogiltigförklaras 90 minuter efter starttid.

Styrelsens utlåtande

Styrelsen anser att det inte kan vara ett krav att påbörja sin tvättid vid tidsintervallets starttid utan det kan finnas olika anledningar att man inte kan påbörja inom 90 minuter. Styrelsen anser även att det generellt finns gott om lediga tvättider. Styrelsen yrkar på avslag på motionen.

Motion angående regler för städning av tvättstuga i BRF Torekov

Inlämnad av: Emma Sjösten och Robin Jensen (ej behörig att lämna motion pga att Robin Jensen inte är medlem i Brf Torekov)

Förslag

Krav på städning efter avslutat tvättpass. Det är allt för ofta man möts av en oerhört dammig, smutsig och rent av äcklig tvättstuga.

Hårdare krav av städning efter nyttjande av tvättstuga. Rengöra filter i torktumlare, torkskåp samt torkning av golv och allmänna ytor i tvättrummet.

Vaktmästaren bör även se över tvättstugan och dess funktion oftare än i dagsläget.

(stopp i vask, byte av soppåse, bättre städmaterial så man faktiskt kan städa upp efter sig ordentligt)

Styrelsens utlåtande

Styrelsen anser att förslag i lämnad motion redan är gällande regler för tvättstugorna. Styrelsen kommer att se över städmöjligheterna och informationen i tvättstugorna. Styrelsen yrkar på avslag av motionen.

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.