



ÅRSREDOVISNING

1/5 2019 – 30/4 2020

**HSB BRF
TORNFALKEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5163

HSB Brf Tornfalken i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Tornfalken i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 20/10- 2020 kl 19:00

Lokal: Motettens Folkets Hus

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 dagordning
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 resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. föreningsstämmans avslutande



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Tornfalken i Malmö

Org nr 746000-5163

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-05-01- 2020-04-30

föreningens 50:e verksamhetsår. Föreningen har sitt säte i Malmö

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 1970 på fastigheten Fosie 165:217, Dressören 2 och 5 samt Lohengrin 2 och 3 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Ormvråksgatan 1-5, 9-13 och Tornfalksgatan 11-21 och 22-30.

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	12
2	132
3	147
4	4
Totalt:	295
Lokaler, bostadsrätt	1
Garage	76
Parkeringsplatser	123
Total lägenhetsyta 20590 kvm	
Total lokalyta 146 kvm.	
Lägenheternas medelyta 69,8 kvm	
Föreningens bostadsrättslokal används som fastighetskontor och styrelserum.	



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19/9-2019

Närvarande var 46 röstberättigade medlemmar Varav 1 genom fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Börje Ek
Vice ordförande	Bert Borg
Sekreterare	Ralf Johansson
Studieorganisatör	Draga Kraljevic
Utsedd av HSB	Barbro Molin
Suppleant	Stefan Lindström
Suppleant	Louise Claesson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Börje Ek och Bert Borg samt suppleanterna Stefan Lindström och Louise Claesson. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Börje Ek, Bert Borg, Ralf Johansson och Draga Kraljevic

Revisorer

Margita Mauritsson, Kjerstin Törnqvist och suppleant Alexander Tale samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Peter Nilsson, Azis Dadashvand och Anneli Eliasson

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie: Börje Ek, Bert Borg

Suppleanter: Ralf Johansson, Draga Kraljevic

Vicevärd

Patrik Duvén

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Föreningen uppdaterar årligen underhållsplanen för att hålla föreningens byggnader och utemiljöer i bra kondition. Föreningens alla tvättmaskiner och torktumlare har ersatts med nya maskiner.

Spolplattorna i garaget är renoverade så att de följer miljöförvaltningens krav. En oljeavskiljare och en vattenmätare som mäter utgående vatten har installerats. *du*



Föreningen har köpt in en ny traktor samt en ny gräsklippare.

En ny lekplats vid gården vid 5 våningshuset har byggts och är uppsatt.

Föreningen har sålt maskinerna/redskapen som var i gymmet.

Styrelsen har beslutat att plantera 50 – årsträdet vid 5 våningshuset på deras gård.

Grillfest

Under augusti månad bjöds medlemmarna in på den årliga grillfesten. Det serverades korv och hamburgare med tillbehör. Medlemmarna får under grillningen chansen att träffa och ställa frågor till föreningens förtroendevalda.

Barncancerfonden:

Även detta år beslutade styrelsen att skänka en gåva till barncancerfonden istället för julblomma.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 24/6-2019

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Byte av hissar Tornfalksgatan 11-21. Installation av ladd stolpar. Ombyggnad av garagetak pga ny fuktspärr.

Planerade åtgärder ska finansieras med lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 671 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 828 168 kr. Under året har föreningen Amorterat 270 848 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 84 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga avtal

Nytt tomträttsavtal har tecknats och detta innebär ökade kostnader.

Medlemsinformation

Under året har 22 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 369 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. *DU*

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Belopp i Tkr					
Nettoomsättning	15 984	15 725	15 257	16 849	15 093
Rörelsens kostnader	-14 930	-14 139	-14 859	-15 188	-12 832
Finansiella poster, netto	-217	-228	-301	-354	-439
Årets resultat	836	1 358	97	1 307	1 822
Likvida medel & fin. placeringar	6 540	5 098	7 105	7 064	3 962
Skulder till kreditinstitut	22 828	23 099	23 370	24 033	24 884
Fond för yttre underhåll	6 222	6 770	6 021	7 882	9 575
Balansomslutning	52 666	52 146	51 107	51 624	51 435
Fastigheternas taxeringsvärde	220 579	220 579	167 143	167 143	167 143
Soliditet %	51	50	49	48	46
Belopp i kr					
Räntekostnad kr/kvm	11	12	16	18	22
Låneskuld kr/kvm	1 098	1 122	1 135	1 167	1 208
Avgift kr/kvm	675	671	662	649	637

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 323 000	6 770 040	16 811 876	1 358 270	26 263 186
Avsättning till underhållsfond		1 770 000	-1 770 000		0
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 317 767	2 317 767		0
Disposition av föregående års resultat:			1 358 270	-1 358 270	0
Årets resultat				836 381	836 381
Belopp vid årets utgång	1 323 000	6 222 273	18 717 913	836 381	27 099 567

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	18 717 913
årets vinst	836 381
	19 554 294

disponeras så att i ny räkning överföres	19 554 294
	19 554 294

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

DM

Resultaträkning	Not	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	14 494 115	14 417 196
Övriga intäkter	3	1 489 481	1 308 288
		15 983 596	15 725 484
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 330 692	-1 969 141
Planerat underhåll	5	-2 317 767	-627 451
Fastighetsavgift/skatt		-425 312	-417 645
Driftskostnader	6	-7 025 772	-7 186 348
Övriga kostnader	7	-755 395	-882 521
Personalkostnader	8	-1 485 503	-1 554 424
Avskrivningar		-1 589 696	-1 501 759
		-14 930 137	-14 139 289
Rörelseresultat		1 053 459	1 586 195
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 526	14 835
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 603	-242 762
		-217 077	-227 927
Årets resultat		836 381	1 358 269

Du

Balansräkning	Not	2020-04-30	2019-04-30
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	45 016 074	46 517 832
Inventarier	10	553 312	0
		45 569 386	46 517 832

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	700	700
		700	700

Summa anläggningstillgångar **45 570 086** **46 518 532**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		10 977	8 472
Avräkningskonto HSB Malmö		4 465 875	3 093 942
Övriga fordringar	12	34 238	-33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	511 162	512 920
		5 022 252	3 615 301

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar	14	2 000 000	2 000 000
		2 000 000	2 000 000

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar **7 095 968** **5 618 911**

SUMMA TILLGÅNGAR

52 666 054 **52 137 443** *DU*

Balansräkning	Not	2020-04-30	2019-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 323 000	1 323 000
Fond för yttre underhåll	15	6 222 273	6 770 040
		7 545 273	8 093 040
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		18 717 913	16 811 877
Årets resultat		836 381	1 358 269
		19 554 294	18 170 146
Summa eget kapital		27 099 567	26 263 186
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	4 681 250	18 483 760
Summa långfristiga skulder		4 681 250	18 483 760
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	18 146 918	4 615 256
Leverantörsskulder		599 521	765 140
Aktuella skatteskulder		34 472	33 034
Övriga skulder	19	214 098	225 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 890 228	1 751 819
Summa kortfristiga skulder		20 885 237	7 390 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 666 054	52 137 443

Den

Kassaflödesanalys

Not	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	836 381	1 358 270
Avskrivningar	1 589 696	1 501 759
Resultat efter finansiella poster	2 426 077	2 860 029
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-35 018	374 136
Förändring av kortfristiga skulder	-36 922	-77 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 354 137	3 156 440
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-641 250	-4 913 301
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-641 250	-4 913 301
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-270 848	-249 935
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-270 848	-249 935
Årets kassaflöde	1 442 039	-2 006 796
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	5 097 552	7 104 348
Likvida medel vid årets slut	6 539 591	5 097 552

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.

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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. En ny 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 2019/2020.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 71 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,07 %.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övriga tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 13 550 555 kr
(fg år 13 550 555 kr)

Du

Not 2 Nettoomsättning

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	13 902 728	13 810 584
Hysesintäkter	591 387	606 612
	14 494 115	14 417 196

Not 3 Övriga intäkter

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgifter	41 588	69 561
El	789 669	647 540
Bredband	230 100	230 100
Ersättning försäkringsskador	296 798	339 810
övriga intäkter	131 326	21 277
	1 489 481	1 308 288

Not 4 Reparationer

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Material löpande underhåll	133 126	132 474
Löpande underhåll av bostäder	16 700	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	84 767	76 535
Löpande underhåll tvättutrustning	105 010	126 564
Löpande underhåll av VA/sanitet	234 861	155 148
Löpande underhåll värme	17 694	24 576
Löpande underhåll ventilation	42 133	108 993
Löpande underhåll el	34 582	27 116
Löpande underhåll tele/porttelefon	24 884	100 843
Löpande underhåll hissar	170 826	345 987
Löpande underhåll markytor	137 016	42 989
Löpande underhåll lokaler	5 350	0
Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	7 056
Löpande underhåll	94 147	18 407
Försäkringsskador	194 250	802 452
Skadegörelse	35 346	0
	1 330 692	1 969 140

Du

Not 5 Planerat underhåll

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Planerat underhåll	49 920	20 250
Planerat underhåll värme	52 915	19 118
Planerat underhåll markytor	832 346	202 207
Planerat underhåll tvättutrustning	1 236 447	0
Planerat underhåll El	112 500	132 906
Planerat underhåll installationer	33 639	0
Planerat underhåll Va/Sanitet	0	252 970
	2 317 767	627 451

Not 6 Driftskostnader

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	535 541	529 903
El	1 525 727	1 446 771
Uppvärmning	2 427 558	2 566 568
Vatten	832 477	751 945
Sophämtning	292 248	322 292
Tomträttsavgäld	741 321	741 304
Fastighetsförsäkring	294 101	282 294
Bredband och kabel-TV	338 864	360 833
Övriga avgifter	37 936	184 438
	7 025 773	7 186 348

Not 7 Övriga kostnader

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Förvaltningsarvoden	288 760	281 413
Revisionsarvoden	27 490	17 880
Övriga externa kostnader	439 145	583 227
	755 395	882 520

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Medelantalet anställda		
antal under räkenskapsåret	2	2
	2	2 <i>du</i>

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	161 000	140 625
Revisionsarvode	32 200	26 695
Löner och andra ersättningar	832 771	867 447
Uttagsskatt	128 471	131 532
	1 154 442	1 166 299

Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	331 061	371 811
Övriga kostnader	0	16 313
	331 061	388 124

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

1 485 503 **1 554 423**

Not 9 Byggnader och mark

2020-04-30 **2019-04-30**

Ingående anskaffningsvärden byggnader	76 441 018	71 527 717
Omklassificeringar	0	4 913 301
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 441 018	76 441 018

Ingående avskrivningar byggnader	-29 923 186	-28 421 427
Årets avskrivningar	-1 501 758	-1 501 759
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 424 944	-29 923 186

Utgående redovisat värde **45 016 074** **46 517 832**

Taxeringsvärden byggnader	159 579 000	121 143 000
Taxeringsvärden mark	61 000 000	46 000 000
	220 579 000	167 143 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

2020-04-30 **2019-04-30**

Ingående anskaffningsvärden	493 162	493 162
Inköp av traktor samt gräsklippare	641 250	0
Försäljningar/utrangeringar	-392 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	741 662	493 162

Ingående avskrivningar	-493 162	-493 162
Försäljningar/utrangeringar	392 750	0
Årets avskrivningar	-87 938	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-188 350	-493 162

Utgående redovisat värde **553 312** **0**
Qu

Not 11 Andra långfristiga andelar

	2020-04-30	2019-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Andel fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 12 Övriga fordringar

	2020-04-30	2019-04-30
Skattekonto	34 238	-33
	34 238	-33

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-04-30	2019-04-30
Uppluna ränteintäkter	2 407	2 478
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	508 755	510 442
	511 162	512 920

Not 14 Kortfristiga placeringar

Avser fastränteplacering i HSB ek för.

	2020-04-30	2019-04-30
Bunden inlåning HSB Malmö	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-04-30	2019-04-30
Belopp vid årets ingång	6 770 040	6 021 491
Ianspråktagande enligt stadgar	-2 317 767	-627 451
Avsättning till yttre fond	1 770 000	1 376 000
	6 222 273	6 770 040

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-04-30	2019-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	33 484 700	33 484 700
	33 484 700	33 484 700

HSB Brf Tornfalken i Malmö
Org.nr 746000-5163

Eventualförpliktelser

Fastigo	15 846	11 098
	15 846	11 098

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-04-30	Lånebelopp 2019-04-30
SEB	0,83	2020-06-28	1 520 000	1 560 000
SEB	0,94	2021-04-28	1 962 500	1 983 000
SEB	1,28	2020-07-28	3 887 500	3 927 500
SEB	0,94	2020-06-17	4 364 908	4 410 376
Stadshypotek	0,96	2021-09-30	2 362 500	2 387 500
Stadshypotek	1,28	2022-12-01	2 368 750	2 393 750
Stadshypotek	1,05	2020-10-30	2 904 750	2 942 850
Stadshypotek	0,95	2021-04-30	3 457 260	3 494 040
			22 828 168	23 099 016

Not 18 Långfristiga skulder

18 146 918 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 armorteringen under året för den totala skulden 270 848 kr.

Beräknad skuld om 5 år 21 473 928 kr.

	2020-04-30	2019-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	18 146 918	4 615 256
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	4 681 250	18 483 760
	22 828 168	23 099 016

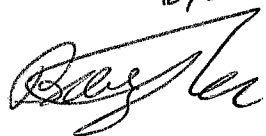
Not 19 Övriga skulder

	2020-04-30	2019-04-30
Källskatt	43 718	44 414
Arbetsgivaravgifter	34 889	44 393
Uttagsskatt/mervärdesskatt	128 471	131 532
Depositioner	7 020	4 910
	214 098	225 249

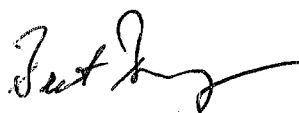
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-04-30	2019-04-30
Upplupna räntekostnader	20 791	19 491
Förutbetalda hyror och avgifter	1 356 375	1 251 325
Upplupen el- och värmekostnad	285 710	300 067
Övriga upplupna kostnader	227 353	180 936
	1 890 229	1 751 819

Malmö 18/8-2020



Börje Ek
Ordförande



Bert Borg



Ralf Johansson




Draga Kraljevic




Barbro Molin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-08-27



Margita Mauritsson
Av föreningen vald revisor



Kerstin Törnqvist
Av föreningen vald revisor



Dragan Mitic
Borevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tornfalken i Malmö, org.nr. 746000-5163

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tornfalken i Malmö för räkenskapsåret 2019-2020.

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 30 April 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 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. DU

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 Tornfalken i Malmö för räkenskapsåret 2019-2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarfrihet 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:

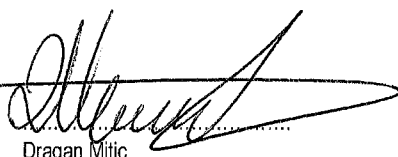
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

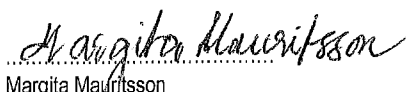
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 27/8 - 2020



Dragan Mitic
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Margita Mauritzson
Av föreningen vald revisor



Kjerstin Törnqvist
Av föreningen vald revisor

Malmö maj 2020

Till föreningsvald revisor

Angående revisionen av er bostadsrättsförening

Vi vill med detta brev informera om uppdraget som revisor och ge förslag till arbetsfördelningen mellan BoRevision och den föreningsvalde revisorn.

Revisionen av föreningen bygger på en arbets- och ansvarsfördelning mellan dig som föreningsvald revisor och BoRevision som yrkesrevisor. Vi har båda ett betydelsefullt ansvar. Under hösten genomför vi på BoRevision planering av revisionen, granskar den interna kontrollen hos er ekonomiska förvaltare samt granskar fakturor och andra verifikationsunderlag. Granskning sker i enlighet med god revisionssed i Sverige. Vårens granskning är främst inriktad på årsredovisningen, vilket bland annat innebär att vi gör avstämning av poster i balansräkningen mot underlag för konstaterande av att de tillgångar och skulder som redovisas existerar, är fullständigt redovisade samt är rätt värderade. Vidare läser vi samtliga protokoll varvid vi bl.a. kontrollerar att inga beslut strider mot lagar och stadgar.

Den föreningsvalde revisorn känner ofta väl till vad som sker i föreningen och har därmed goda förutsättningar att bedöma rimlighet och riktighet i föreningens kostnader och intäkter. Den föreningsvalde revisorn utför vanligtvis sin granskning löpande under året, vilket framförallt innefattar granskning av verifikationer samt genomgång av styrelsens protokoll och uppföljning av styrelsens beslut. Arbetsinsatsen beror på föreningens storlek och antalet verifikationer. När ett utkast till bokslut finns klart görs den avslutande granskningen av BoRevision. När det är tid för att underteckna revisionsberättelse och årsredovisning bör du få ett besked från er ekonomiska förvaltare eller från styrelsen.

Bifogat arbetsprogram är tänkt att fungera som stöd i din granskning och som rapportverktyg gentemot oss. Observera att du alltid ska lämna in arbetsprogrammet, senast vid undertecknandet av revisionsberättelsen. Det går bra att lämna in både via mail, via traditionell postgång eller hos er ekonomiska förvaltare.

Varje år kommer vi i kontakt med revisorer som gjort viktiga iakttagelser. Det kan vara felbokningar eller tveksamheter i styrelsens förvaltning. När det gäller eventuell felaktig bokföring är det i första hand föreningens ekonomiska förvaltare som du ska kontakta. De kan i regel lämna en förklaring eller rätta till en felaktighet. Är det svårare frågor rörande styrelsens förvaltning kontaktar du oss på BoRevision. Om du gör några viktiga iakttagelser som du personligen vill diskutera med oss kan du antingen ringa oss eller notera på det bifogade arbetsprogrammet att du vill ha möte med BoRevisions revisor.

Besök gärna vår hemsida www.borevision.se för mer information om oss. Där kan du även ladda ner arbetsprogrammet.

Med vänlig hälsning
BoRevision i Sverige AB

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 förpliktelse 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 förutbetalad 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. Förutbetalad 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

Förpliktelse – 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.