



ÅRSREDOVISNING

1/5 2020 – 30/4 2021

**HSB BRF
TORNFALKEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Tornfalken i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 21/10 2021 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. motioner
25. föreningsstämmans avslutande

HSB Brf Tornfalken i Malmö
Org.nr 746000-5163

Styrelsen för HSB Brf Tornfalken i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-05-01 - 2021-04-30.

Förvaltningsberättelse

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 Lohingrin 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 20/10-2020.

Närvarande var 23 varav 4 genom fullmakt röstberättigade medlemmar.

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	Peter Nilsson <i>PN</i>

HSB Brf Tornfalken i Malmö
Org.nr 746000-5163

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ralf Johansson och Draga Kraljevic samt suppleanterna Stefan Lindström och Peter Nilsson. 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 Sanja Buzuk, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Anneli Eliasson, Aziz Dafashvand och Nasir Siddique

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie: Börje Ek och Bert Borg

Suppleanter: Ralf Johansson och Draga Kraljevic

Vicevärd

Patrik Duvén

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

Byte av hissar på Tornfalksgatan 11-21.

Installation av laddstolpar: 12 stycken på Tornfalksgatan och 6 stycken i garaget. Föreningen har erhållit ett bidrag för installationen från Naturvårdsverket på 265 773 kr.

Grillfesten blev inställd på grund av Covid-19.

Styrelsen beslutade även detta år att skänka till Barncancerfonden.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-05-26. Vid besiktningen framkom att föreningens utemiljö och byggnader var i bra kondition.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:


Byte av hissar på Ormvråksgatan 9-13.

Tak och fasadrenovering Tornfalksgatan 22-30.

Ny fuktspärr garagetak, ommålning garage, ny belysning garage, ny kameraövervakning, nya garageportar, omasfaltering uppfart.

Ombyggnad av gårdar Ormvråksgatan 1-5 samt 9-13.

Nya porttelefoner i samtliga fastigheter.

Planerade åtgärder ska finansieras med lån. 

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 684 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021/2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 4 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2021-05-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 538 921 kr. Under året har föreningen amorterat 289 247 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 78 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

Ett nytt tomträttsavtal gäller från 2021-01-01 och gäller i tio år framåt.

Medlemsinformation

Under året har 19 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 372 medlemmar (369 föregående år).

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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	15 893	15 984	15 725	15 257	16 849
Rörelsens kostnader	-12 724	-14 930	-14 139	-14 859	-15 188
Finansiella poster, netto	-189	-217	-228	-301	-354
Årets resultat	2 981	836	1 358	97	1 307
Likvida medel & fin. placeringar	4 728	6 540	5 098	7 105	7 064
Skulder till kreditinstitut	22 539	22 828	23 099	23 370	24 033
Fond för yttre underhåll	8 196	6 222	6 770	6 021	7 882
Balansomslutning	55 799	52 666	52 146	51 107	51 624
Fastigheternas taxeringsvärde	220 579	220 579	220 579	167 143	167 143
Soliditet %	49	51	50	49	48
Räntekostnad kr/kvm	10	11	12	16	18
Låneskuld kr/kvm	1 095	1 098	1 122	1 135	1 167
Avgift kr/kvm	684	675	671	662	649

HSB Brf Tornfalken i Malmö
Org.nr 746000-5163

Förändring av eget kapital


	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 323 000	6 222 273	18 717 913	836 351	27 099 537
Avsättning till underhållsfond		2 120 000	-2 120 000		0
Ianspråktagande av underhållsfond		-146 752	146 752		0
Disposition av föregående års resultat:			836 351	-836 351	0
Årets resultat				2 980 542	2 980 542
Belopp vid årets utgång	1 323 000	8 195 521	17 581 016	2 980 542	30 080 079

Förslag till vinstdisposition


Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 581 016
årets vinst	2 980 542
	20 561 558

disponeras så att i ny räkning överföres	20 561 558
	20 561 558

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

HSB Brf Tornfalken i Malmö
Org.nr 746000-5163

Resultaträkning	Not	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	14 682 333	14 494 115
Övriga intäkter	3	1 210 918	1 489 451
		15 893 251	15 983 566
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 112 682	-1 330 692
Planerat underhåll	5	-146 752	-2 317 767
Fastighetsavgift/skatt		-446 195	-425 312
Driftskostnader	6	-7 362 941	-7 025 772
Övriga kostnader	7	-643 403	-755 395
Personalkostnader	8	-1 578 918	-1 485 503
Avskrivningar		-1 433 274	-1 589 696
		-12 724 165	-14 930 137
Rörelseresultat		3 169 086	1 053 429
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 213	17 526
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 757	-234 603
		-188 544	-217 077
Årets resultat		2 980 542	836 351 

Balansräkning	Not	2021-04-30	2020-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	49 473 166	45 016 074
Inventarier	10	465 374	553 312
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	53 682	0
		49 992 222	45 569 386
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		49 992 922	45 570 086
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		38 709	10 977
Avräkningskonto HSB Malmö		4 723 551	4 465 875
Övriga fordringar	13	232 732	34 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		940 447	511 162
		5 935 439	5 022 252
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	0	2 000 000
		0	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>		4 664	73 686
Summa omsättningstillgångar		5 940 103	7 095 938
SUMMA TILLGÅNGAR		55 933 025	52 666 024 <i>JK</i>

Balansräkning	Not	2021-04-30	2020-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 323 000	1 323 000
Fond för yttre underhåll	15	8 195 521	6 222 273
		9 518 521	7 545 273
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		17 581 016	18 717 913
Årets resultat		2 980 542	836 351
		20 561 558	19 554 264
Summa eget kapital		30 080 079	27 099 537
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	14 014 171	4 681 250
Summa långfristiga skulder		14 014 171	4 681 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	8 524 750	18 146 918
Leverantörsskulder		770 099	599 521
Aktuella skatteskulder		42 011	34 472
Övriga skulder	19	240 170	214 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 261 745	1 890 228
Summa kortfristiga skulder		11 838 775	20 885 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 933 025	52 666 024

Kassaflödesanalys

Not	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 980 542	836 351
Avskrivningar	1 433 274	1 589 696
Resultat efter finansiella poster	4 413 816	2 426 047
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-521 096	-35 018
Förändring av kortfristiga skulder	441 291	-36 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 334 011	2 354 107
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-5 856 110	-641 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 856 110	-641 250
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-289 247	-270 848
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-289 247	-270 848
Årets kassaflöde	-1 811 346	1 442 009
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	6 539 561	5 097 552
Likvida medel vid årets slut	4 728 215	6 539 561

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 2020/2021.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 70 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 2,9 %.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt 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).

Not 2 Nettoomsättning

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	14 087 016	13 902 728
Hysesintäkter	595 317	591 387
	14 682 333	14 494 115

Not 3 Övriga intäkter

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgifter	33 673	41 588
El	667 157	789 669
Bredband	444 598	230 100
Ersättning försäkringsskador	0	296 798
Övriga intäkter	65 490	131 296
	1 210 918	1 489 451

Not 4 Reparationer

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Material löpande underhåll	85 688	133 126
Löpande underhåll av bostäder	19 079	16 700
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	23 913	84 767
Löpande underhåll tvättutrustning	141 831	105 010
Löpande underhåll av VA/sanitet	131 741	234 861
Löpande underhåll värme	11 048	17 694
Löpande underhåll ventilation	34 827	42 133
Löpande underhåll el	60 483	34 582
Löpande underhåll tele/porttelefon	91 554	24 884
Löpande underhåll hissar	229 206	170 826
Löpande underhåll markytor	71 739	137 016
Löpande underhåll lokaler	0	5 350
Löpande underhåll garage och p-platser	14 563	0
Löpande underhåll	62 854	94 147
Försäkringsskador	130 095	194 250
Skadegörelse	4 061	35 346
	1 112 682	1 330 692

Not 5 Planerat underhåll

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	56 250	0
Planerat underhåll	0	49 920
Planerat underhåll värme	39 803	52 915
Planerat underhåll ventilation	35 375	0
Planerat underhåll markytor	0	832 346
Planerat underhåll tvättutrustning	0	1 236 447
Planerat underhåll El	0	112 500
Planerat underhåll installationer	15 324	33 639
	146 752	2 317 767

Not 6 Driftskostnader

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	743 556	535 541
El	1 315 346	1 525 727
Uppvärmning	2 553 335	2 427 558
Vatten	932 140	832 477
Sophämtning	325 110	292 248
Tomträttsavgäld	741 287	741 321
Fastighetsförsäkring	308 223	294 101
Bredband och kabel-TV	408 645	338 864
Övriga avgifter	35 299	37 936
	7 362 941	7 025 773

Not 7 Övriga kostnader

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Förvaltningsarvoden	256 476	288 760
Revisionsarvoden	23 755	27 490
Övriga externa kostnader	363 172	439 145
	643 403	755 395 <i>K</i>

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Medelantalet anställda		
antal under räkenskapsåret	2	2
	2	2
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	167 000	161 000
Revisionsarvode	33 400	32 200
Löner och andra ersättningar	901 466	832 771
Uttagsskatt	134 416	128 471
	1 236 282	1 154 442
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	342 636	331 061
	342 636	331 061
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 578 918	1 485 503 <i>AL</i>

Not 9 Byggnader

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	76 441 018	76 441 018
Investering hissar	5 572 503	0
Investering laddstolpar	229 925	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 243 446	76 441 018
Ingående avskrivningar byggnader	-31 424 944	-29 923 186
Årets avskrivningar	-1 345 336	-1 501 758
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 770 280	-31 424 944
Utgående redovisat värde	49 473 166	45 016 074
Taxeringsvärden byggnader	159 579 000	159 579 000
Taxeringsvärden mark	61 000 000	61 000 000
	220 579 000	220 579 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	741 662	493 162
Inköp av traktor samt gräsklippare	0	641 250
Försäljningar/utrangeringar	0	-392 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	741 662	741 662
Ingående avskrivningar	-188 350	-493 162
Försäljningar/utrangeringar	0	392 750
Årets avskrivningar	-87 938	-87 938
Utgående ackumulerade avskrivningar	-276 288	-188 350
Utgående redovisat värde	465 374	553 312

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Pågående byggnation avser hissar och takrenovering.

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	53 682	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 682	0
Utgående redovisat värde	53 682	0

HSB Brf Tornfalken i Malmö
Org.nr 746000-5163

Not 12 Andra långfristiga andelar

	2021-04-30	2020-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Andel fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 13 Övriga fordringar

	2021-04-30	2020-04-30
Skattekonto	80 704	34 238
Momsfordran installation av laddstolpar	152 028	0
	232 732	34 238

Not 14 Kortfristiga placeringar

Avser fastränteplacering i HSB ek för.

	2021-04-30	2020-04-30
Bunden inlåning HSB Malmö	0	2 000 000
	0	2 000 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2021-04-30	2020-04-30
Belopp vid årets ingång	6 222 273	6 770 040
Ianspråktagande enligt stadgar	-146 752	-2 317 767
Avsättning till yttre fond	2 120 000	1 770 000
	8 195 521	6 222 273

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-04-30	2020-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	33 484 700	33 484 700
	33 484 700	33 484 700
Eventualförpliktelser		
Fastigo	16 366	15 846
	16 366	15 846

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-04-30	Lånebelopp 2020-04-30
SEB	0,94	2020-06-17	0	4 364 908
SEB	0,83	2020-06-28	0	1 520 000
SEB	1,28	2020-07-28	0	3 887 500
SEB	0,48	2023-04-28	1 942 000	1 962 500
SEB	0,82	2024-07-28	9 628 541	0
Stadshypotek	0,96	2021-09-30	2 337 500	2 362 500
Stadshypotek	1,28	2022-12-01	2 343 750	2 368 750
Stadshypotek	0,70	2021-10-30	2 866 650	2 904 750
Stadshypotek	0,75	2021-07-30	3 420 480	3 457 260
			22 538 921	22 828 168

Not 18 Långfristiga skulder

8 524 750 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 289 247 kr.

Beräknad skuld om 5 år 21 062 021 kr.

	2021-04-30	2020-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	8 524 750	18 146 918
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	14 014 171	4 681 250
	22 538 921	22 828 168

Not 19 Övriga skulder

	2021-04-30	2020-04-30
Källskatt	48 870	43 718
Arbetsgivaravgifter	40 474	34 889
Depositioner	16 410	7 020
Uttagsskatt	134 416	128 471
	240 170	214 098

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-04-30	2020-04-30
Upplupna räntekostnader	13 014	20 791
Förutbetalda hyror och avgifter	1 425 677	1 356 375
Upplupen el- och värmekostnad	313 454	285 710
Övriga upplupna kostnader	509 600	227 353
	2 261 745	1 890 229

Malmö 13/09-2021



Börje Ek
Ordförande



Bert Borg



Ralf Johansson



Draga Kraljevic




Barbro Molin

Vår revisionsberättelse har lämnats 20/09-2021



Margita Mauritsson
Av föreningen vald revisor



Kjerstin Törnqvist
Av föreningen vald revisor



Afredita Cristea
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

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 01/05/2020-30/04/2021.

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 2021 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. Revisorenas 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. Risker 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

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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. *ML*

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 01/05/2020-30/04/2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 fortlopande 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 20/10/2021



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Margita Mauritsson
Av föreningen vald revisor



Kjerstin Törnqvist
Av föreningen vald revisor

För att motionen ska behandlas under nästa föreningsstämma (årsmöte) måste motionen vara inlämnad till Fastighetskontoret senast 30 juni.

Motion till årsstämma i HSB:s bostadsrättsförening Tornfalken

Datum: 20/5 2021

Motionär: Marko och Lucija Bajek Lsh 1402
(namn, läg.nr)

Motion

Jag föreslår att stämman beslutar att:

- 1) Installera automatisk dörröppnare till både entrédörrar in till fastigheten
- 2) Installera tröttmaskin för mattor

Motivering och bakgrund till förslaget:

- 1) Enkel att använda för dem som behöver hjälp att öppna entrédörrar som de barn, äldre, människor med funktionsnedsättning, familjer med barnvagn osv
- 2) Minskar risken att boende trötter mattor i vanlig tröttmaskin

Namnteckning

Marko Bajek Lucija Bajek

**Motion till årsstämma i HSB:s bostadsrättsförening
Tornfalken gällande borttagning av matförråden på
Ormvråksgatan 1-5.**

Bakgrund:

På Ormvråksgatan 1-5 finns tre stycken matförråd i källaren. Tyvärr används inte dessa utrymmen till annat än att dumpa skräp i, inte heller underhåller boende förråden i ett gott skick. Föreningens anställda gör inget annat än att forsla bort gamla möbler och annat bråte och när de gjort detta så tar det inte många dagar förens någon återigen dumpat avfall där. Jag kan tänka mig att de andra husen i föreningen har liknande problem.

Jag yrkar på att:

Styrelsen tar bort matförrådet på Ormvråksgatan 1 och omvandlar utrymmet till ett större cykelrum genom att ta bort dörren och slå ihop utrymmet med det befintliga cykelrummet, givetvis så fräschas det nya rummet upp.

De andra två matförråden omvandlas till uthyrningsbara förråd.

Malmö 2021 06 02

Leszek Gruszczynski, läg. 229



Malmö 20210617

Svar till motion angående automatisk dörröppnare till entre och installation av mattvättmaskin.

Styrelsen har beslutat att avslå motionen i båda fallen. När det gäller automatisk dörröppnare så kan man ansöka om detta på Malmö kommun för att få det handikappanpassat.

När det gäller mattvättmaskin är det inte ekonomiskt försvarbart att installera sådana stora maskiner.

Styrelsen
Brf Tornfalken

Malmö 20210617

Svar till motion angående borttagning av matförråd på Ormvråksgatan 1-5. Styrelsen har beslutat att avslå motionen pga att det endast är riktat till en fastighet. Motionen måste gälla alla fastigheter i föreningen. Vi kan inte göra sådana åtgärder i endast en fastighet utan detta skall gälla alla.

Styrelsen
Brf Tornfalken

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.