



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF  
TOFTA  
I SVEDALA**



HSB – där möjligheterna bor



## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Tofta i Svedala  
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 31 maj 2021 kl. 19.00

**Lokal: Erlandsdalsgården**

---

## 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 eller förlust 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 och valberedning
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. val av revisor/er och suppleant
20. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
21. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
22. föreningsstämmans avslutande



## ÅRSREDOVISNING

### HSB Brf Tofta i Svedala Org. nr. 7164393972

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2020-01-01 2020-12-31**

föreningens 30:e verksamhetsår.

### Förvaltningsberättelse

#### Information 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 1991 på fastigheten 100:165 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vitvingegatan 2-26 och Blåvingegatan 1-69.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m
2	12	67-76
3	26	87,5-96
4	14	115
5	4	136-137
Totalt:	56	5.393,5
Lokaler, hyresrätt	1	11
Total lägenhetsyta		5.393,5 kvm.
Total lokalyta		11 kvm.
Lägenheternas medelyta		96,3 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten. Samtliga till antalet 56 gaspannor är utbytta. Vi har bytt ut samtliga 56 ventilationsaggregat och 44 nya spiskåpa har installerats.

Under åren 2014 till 2019 har vi haft 11 läckor i kallvattenrör förlagda i betongbjälklag mellan grovkök och kök med efterföljande reparationer. Fram till i år har vi som förebyggande åtgärd att förhindra läckage bytt ut kall- och varmvattenrör i 17 lgh. Samtliga skärmtak har renoverats, målats. 4 entrédörrar har bytts ut till nya. Träpartier kring de fyra garage/carportlängor har totalrenoverats. Dålig träpanel har bytts ut, all trädetaljer har tvättats och målats.

De 2 soprumsdörrar har bytts ut. GP platser kring Blåvingegatorna har utökats med 4 nya GP platser.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2020.

Med anledning av rådande Coronapandemin genomfördes föreningsstämman med möjlighet för medlemmarna att förtidsrösta genom poströstning. Stämman hålls utan närvaro av medlemmar, förutom deltagare som har en nödvändig funktion.

Totalt 33 röstberättigade medlemmar. Fem medlemmar närvarande, 28 medlemmar poströstade.

## Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

### Ordinarie styrelseledamöter

### Valda t.o.m. årsstämman

Ann Liedberg	Ordförande	
Christian Karlsson	Vice ordförande	2021
Kerstin Nielsen	Sekreterare	
Madeleine Vadgren	Ledamot	2021
Malin Wikander	Studieorganisatör	
Jonas Henriksson	Utsedd av HSB Riksförbund	2021

### Firmatecknare två i förening

Ann Liedberg  
Kerstin Nielsen  
Christian Karlsson  
Madeleine Vadgren

### Ordinarie revisorer

### Valda t.o.m. årsstämman

BoRevision AB	Av HSB Riksf. utsedd revisor	
Paul Alm	Av föreningen vald revisor	2021

### Revisorssuppleanter

### Valda t.o.m. årsstämman

Petra Körner	Revisorsuppleant	2021
--------------	------------------	------

### Valberedning

### Valda t.o.m. årsstämman

Joanna Isgren	Ordinarie	2021
Mats Olsson	Suppleant	2021

### Representanter i HSB Malmö fullmäktige

### Valda t.o.m. årsstämman

Malin Wikander ordinarie och Kerstin Nielsen, suppleant.	2021
--	------

### Vicevärd

Vakant

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Träpartier kring samtliga carport- och förråd intill par- och enplanshus har totalrenoverats.

Dålig träpanel har bytts ut, all trädetaljer har tvättats och målats. All ytterbelysning är utbytt till nya armaturer med led. Belysning i soprum och byggförråd är utbytt till ledplafonder.

Kall- och varmvattenrör förlagda i betongbjälklag mellan grovkök och kök har bytts ut som förebyggande åtgärd att förhindra läckage i 4 lgh.

Förnyad energideklaration är genomförd i samarbete med HSB, Malmö ”projektledning energi” och inskickad till Boverket.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2020-09-12 varvid Ann Liedberg, Kerstin Nielsen, Madeleine Vadgren och Malin Wikander deltog.

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

Byta ut ett större parti plattor på gångbanan mellan flerfamiljshusen

Renovering entrétrappor

Byta ut plåtdetaljer

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 695 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2021-04-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 38 404 649 kr. Under året har föreningen amorterat 675 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 57 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.

### **Medlemsinformation**

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 79 medlemmar (79 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	3 923	3 772	3 804	3 765	3 665
Rörelsens kostnader	-3 434	-2 489	-4 006	-3 637	-2 409
Finansiella poster, netto	-609	-616	-628	-581	-850
Årets resultat	-120	677	-830	-453	406
Likvida medel & fin placeringar	3 513	3 244	3 242	4 032	3 921
Skulder till kreditinstitut	38 405	39 080	39 755	40 831	42 311
Fond för yttre underhåll	100	126	0	526	952
Balansomslutning	48 926	49 779	49 791	51 607	52 506
Fastigheternas taxeringsvärde	64 618	64 618	52 411	49 411	49 411
Soliditet %	20	20	19	20	20
Räntekostnad kr/kvm	116	118	121	112	161
Låneskuld kr/kvm	7 121	7 246	7 370	7 555	7 659
Avgift kr/kvm	695	695	695	685	675

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	7 010 723	125 751	2 257 419	677 381	<b>10 071 274</b>
Avsättning år 2020 yttre fond		505 000	-505 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond		-530 688	530 688		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			677 381	-677 381	<b>0</b>
Årets resultat				-119 625	<b>-119 625</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 010 723</b>	<b>100 063</b>	<b>2 960 488</b>	<b>-119 625</b>	<b>9 951 649</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 960 488
årets förlust	-119 625
	<b>2 840 863</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	2 840 863
	<b>2 840 863</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	3 761 544	3 761 484
Övriga intäkter		161 939	10 204
		<b>3 923 483</b>	<b>3 771 688</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	-578 448	-125 020
Planerat underhåll	4	-530 688	-128 249
Fastighetsavgift/skatt		-195 192	-189 878
Driftskostnader	5	-613 687	-592 169
Övriga kostnader	6	-217 920	-179 327
Personalkostnader	7	-198 855	-165 029
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 098 915	-1 098 915
		<b>-3 433 705</b>	<b>-2 478 587</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>489 778</b>	<b>1 293 101</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 141	22 302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-625 544	-638 022
		<b>-609 403</b>	<b>-615 720</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-119 625</b>	<b>677 381</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	45 314 639	46 413 554
		<b>45 314 639</b>	<b>46 413 554</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>45 315 139</b>	<b>46 414 054</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 476
Avräkningskonto HSB Malmö		613 185	943 608
Övriga fordringar		17 116	17 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	80 735	102 332
		<b>711 036</b>	<b>1 064 525</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	2 900 000	2 300 000
		<b>2 900 000</b>	<b>2 300 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 611 036</b>	<b>3 364 525</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 926 175</b>	<b>49 778 579</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 010 723	7 010 723
Fond för yttre underhåll		100 063	125 751
		<b>7 110 786</b>	<b>7 136 474</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 960 488	2 257 419
Årets resultat		-119 625	677 381
		<b>2 840 863</b>	<b>2 934 800</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 951 649</b>	<b>10 071 274</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13, 14	31 204 649	25 404 649
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 204 649</b>	<b>25 404 649</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13, 14	7 200 000	13 675 000
Leverantörsskulder		3 443	114 485
Aktuella skatteskulder		19 830	21 040
Övriga skulder	15	31 578	31 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	515 026	460 158
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 769 877</b>	<b>14 302 656</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 926 175</b>	<b>49 778 579</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-119 625	677 381
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 098 915	1 098 915
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>979 290</b>	<b>1 776 296</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		1 476	0
Förändring av kortfristiga fordringar		21 597	-36 227
Förändring av leverantörsskulder		-111 042	48 158
Förändring av kortfristiga skulder		53 264	-63 080
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>944 585</b>	<b>1 725 147</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 048 297
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-1 048 297</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-675 000	-675 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-675 000</b>	<b>-675 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>269 585</b>	<b>1 850</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 243 608	3 241 757
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 513 193</b>	<b>3 243 607</b>

## 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 91 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 1,9 %.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

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

#### Övrigt

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

#### Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 24 093 855 kr (fg år 24 093 855 kr).

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 756 300	3 756 300
Hysesintäkter övriga objekt, ej momsreg	5 244	5 184
Övriga intäkter	161 939	10 204
	<b>3 923 483</b>	<b>3 771 688</b>

## Not 3 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	20 506	29 023
Material i löpande underhåll	4 253	2 337
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	1 738
Löpande underhåll Va/sanitet	136 178	37 425
Löpande underhåll värme	27 725	1 507
Löpande underhåll ventilation	2 406	0
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	3 750
Löpande underhåll av markytor	530	0
Försäkringsskador	119 087	37 259
Löpande underhåll el	262 657	11 450
Löpande underhåll av bostäder	5 106	531
	<b>578 448</b>	<b>125 020</b>

## Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	0	39 536
Periodiskt underhåll	530 688	42 126
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	46 587
	<b>530 688</b>	<b>128 249</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Trädgårdsskötsel grundavtal	77 899	46 458
Serviceavtal	35 204	25 908
Snörenhållning	7 550	31 250
Elavg för drivkraft och belysning	25 081	31 279
Vatten	242 239	197 987
Sophämtning	100 038	93 285
Tvätt sopkärl	9 096	10 079
Fastighetsförsäkringar	67 659	62 647
Kabel-TV	32 407	31 720
Fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel -extradebitering	16 514	61 556
	<b>613 687</b>	<b>592 169</b>

## Not 6 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	80 815	84 012
Revisionsarvoden - extern revisor	10 088	9 412
Övriga externa kostnader	87 642	85 902
Energideklaration	39 375	0
	<b>217 920</b>	<b>179 326</b>

## Not 7 Arvode och sociala kostnader

	2020	2019
<b>Arvode och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	142 240	115 920
Revisorer	5 344	5 152
Övriga arvode förtroendevalda	3 000	2 000
Arvode valberedning	8 000	8 000
	<b>158 584</b>	<b>131 072</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter	40 271	33 957
	<b>40 271</b>	<b>33 957</b>
<b>Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>198 855</b>	<b>165 029</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 870 299	53 822 002
Årets investering		1 048 297
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 870 299</b>	<b>54 870 299</b>
Ingående avskrivningar	-8 981 745	-7 882 830
Årets avskrivningar	-1 098 915	-1 098 915
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 080 660</b>	<b>-8 981 745</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 789 639</b>	<b>45 888 554</b>
Taxeringsvärden byggnader	46 472 000	46 472 000
Taxeringsvärden mark	18 146 000	18 146 000
	<b>64 618 000</b>	<b>64 618 000</b>
Bokfört värde byggnader	44 789 639	45 888 554
Bokfört värde mark	525 000	525 000
	<b>45 314 639</b>	<b>46 413 554</b>

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**  
Andel HSB Malmö

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 705	5 774
Övr förutb kostn, uppl int	77 030	96 558
	<b>80 735</b>	<b>102 332</b>

**Not 11 Kortfristiga placeringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	2 900 000	2 300 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 900 000</b>	<b>2 300 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 900 000</b>	<b>2 300 000</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	56 682 000	56 682 000
	<b>56 682 000</b>	<b>56 682 000</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB 28100442	1,470	2022-05-20	5 204 649	5 279 649
SBAB 26518202	2,17	2024-12-09	13 000 000	13 000 000
SBAB 23589117	1,69	2021-12-09	7 200 000	8 400 000
Swedbank Hypotek 2752053179	1,06	2027-10-25	13 000 000	13 000 000
			<b>38 404 649</b>	<b>39 679 649</b>



#### Not 14 Skulder till kreditinstitut

7 200 000 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 675 000 kr

Den totala skulden om fem år förväntas uppgå till 35 029 649 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	7 200 000	13 675 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år.	31 204 649	25 404 649
	<b>38 404 649</b>	<b>39 079 649</b>

#### Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	16 968	17 986
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	14 610	13 987
	<b>31 578</b>	<b>31 973</b>

#### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	108 318	75 390
Förutbetalda hyror och avgifter	298 081	309 786
Övriga upplupna kostnader	108 627	74 981
	<b>515 026</b>	<b>460 157</b>

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Svedala

Ann Liedberg  
Ordförande

Kerstin Nielsen

Malin Wikander

Christian Karlsson

Jonas Henriksson

Madeleine Vadgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Paul Alm  
av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tofta i Svedala, org.nr. 716439-3972

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tofta i Svedala 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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

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.

## 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 Tofta i Svedala 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Svedala

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Paul Alm  
Av föreningen vald revisor

# 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 erlægga 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.