



ÅRSREDOVISNING 2013
Brf. Torbjörn 2014-04-10

CYMKO

www.cymko.se

Förklaringar från A-O

Anläggningstillgångar

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtaganden för föreningen, som i balansräkningen ej finns med bland skulderna. Borgensförbindelser är ett exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning byggnader

Fördelning på flera år av anskaffningsvärdet på en anläggningstillgång så att detta i sin helhet inte belastar ett enda års resultat. Avskrivningstiden baseras på anläggningstillgångens livslängd och nyttjande. Avskrivning kan ske efter annuitets-metoden eller som rak avskrivning.

Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

Bränsletillägg

Om uppvärmningen inte ingår i årsavgiften, är detta en separat avgift som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Tillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Fond för inre underhåll

I de fall styrelsen inte beslutat annat skall årliga avsättningar göras till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder. Dessa medel disponeras av bostadsrättshavarna för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet.

Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad.

Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavarens fondbelopp lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska årliga avsättningar göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (underhållsplan bör finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel påverkar storleken på det belopp som avsätts. Den årliga avsättningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen i regel måste betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna motsvara eller är större än de kortfristiga skulderna anses likviditeten god.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar är likvida medel och tillgångar som mycket snabbt kan omvandlas till kontanter.

Räntebidrag

Ett statligt bidrag som minskar föreningens räntekostnader på lån på exempelvis ombyggnader.

Soliditet

Betyder långsiktig betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens rep.fond i förhållande till skulderna.

Specialutlåning

Konto för likvida medel som ger högre ränta än kassakontot tack vare att utlåning kan ske på längre sikt.

Ställda panter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Årsavgift

Föreningens viktigaste och största inkomstkälla. Årsavgiften är medlemmarnas årliga tillskott av medel som används till de löpande kostnaderna och stadgeenliga avsättningarna.

Månadsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och erläggs månadsvis i förskott.

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen för HSB Brf Torbjörn i Malmö får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2013-01-01 - 2013-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelser och revisorer

Ordinarie ledamöter

		<u>Period</u>
Anna Dexe Rosén	Ordförande	2013-01-01—2013-03-26
Larisa Ferent	Sekreterare	2013-01-01—2013-03-26
Kristian Hellman	Ordförande	2013-03-27—2013-12-31
Olle Nord	V ordförande	2013-01-01—2013-12-31
Surra Al Sakban	Sekreterare/Kassör	2013-01-01—2013-12-31
Stefan Schill	Ledamot	2013-01-01—2013-12-31
Carin Svensson	Ledamot	2013-01-01—2013-12-31
Kaj Andersson	Ledamot	2013-01-01—2013-12-31
Kjell Petersson	HSB-ledamot	2013-01-01—2013-12-31

Revisorer

Thomas Anvelid	Ernst&Young	
Richard Korse		2013-01-01—2013-12-31
Susanne Olsson		2013-01-01—2013-12-31

Valberedning

Pavlina Toseva	Sammanställande
Sanja Jonsson	

Överlåtelse

Av föreningens 139 lägenheter har under året 13 st bytt ägare.

Händelser under 2013 av väsentlig betydelse

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26/3 2013.

Hyregäst Basar i Malmö AB har gått i konkurs vilket leder till hyresbortfall. Föreningen har en hyresfordran på 514 402:- som är osäker. Styrelsen har med beaktan av osäkerheten valt att reservera 50%. Detta har belastat årets resultatet negativt med 257 201:-.

Grillfest, kräftskiva samt julbord för föreningens medlemmar har arrangerats under året.

Slutbesiktning av gårdsrenoveringen

4

Större underhåll/ reparationer under 2013

Omfogning av låghusens skorstenar.

Utvändig ommålning av butikslokalerna samt anti klotter skydd.

Fastighetens skick

	Senaste åtgärd	År	Planerad åtgärd	År
Vattenstammar	Nya stammar	2010		
Avloppsstammar	Spolning	2010	Relining	2017-2018
El	Detektorbelysning i trappuppgång	2013	Nya ledlampor torget	2015
Tak	Fogning skorstenar	2013	Omläggning tak, höghus	2014
Fönster	Byte	2000		
Fasad				
Värmeanläggning	Ny värmeväxlare	2010	Eventuellt byte radiatorventil	2014-2015
Gård	Totalrenovering	2012		
Balkonger	Utbyggnad och inglasning	2001		
	Fönsterslipning hus 7&9	2012		

Föreningen har aktuell femårsbudget och underhållsplan.

Planer för 2014 avseende större underhåll samt årsavgifter

Höjning av bostadsrätternas årsavgift med 2% kommer att ske från och med april månad.

Omläggning av takpapp på höghuset

Förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

Nyckeltal

Avser boyta, ej lokaler

År	Avgifter i genomsnitt	Belåning/kvm	Underhållsfond/kvm
2010	877 kr	1 344 kr	290 kr
2011	658 kr	1 309 kr	290 kr
2012	658 kr	1 669 kr	336 kr
2013	658 kr	1 637 kr	381 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	238 197,62 kr
Årets resultat	-369 088,49 kr
Att disponera	-130 890,87 kr

Styrelsen föreslår att enligt budget sätta av 379 000,00 kr.

till fonden för yttre underhåll.

Då årets underhåll varit stort tages fonden i anspråk med:

Restera att balansera i ny räkning.	290 109,13 kr
-------------------------------------	---------------

7

Resultaträkning

		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
		Not	
Nettoomsättning			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	6 819 699,00 kr	6 633 918,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		92 902,00 kr	114 980,46 kr
		<u>6 912 601,00 kr</u>	<u>6 748 898,46 kr</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	-553 231,76 kr	-455 954,83 kr
Driftskostnader	3	-3 184 619,71 kr	-3 094 038,06 kr
Underhållskostnader	4	-1 493 529,94 kr	-1 597 135,02 kr
Externa rörelsekostnader	5	-562 606,08 kr	-357 528,36 kr
Personalkostnader	6	-231 407,00 kr	-235 429,00 kr
		<u>-6 025 394,49 kr</u>	<u>-5 740 085,27 kr</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		887 206,51 kr	1 008 813,19 kr
Avskrivningar	7	-815 298,00 kr	-679 678,00 kr
		<u>-815 298,00 kr</u>	<u>-679 678,00 kr</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		71 908,51 kr	329 135,19 kr
Ränteintäkter		18 906,00 kr	39 814,75 kr
Räntekostnader		-459 903,00 kr	-472 875,00 kr
		<u>-440 997,00 kr</u>	<u>-433 060,25 kr</u>
Resultat efter finansiella poster		-369 088,49 kr	-103 925,06 kr
Årets resultat		-369 088,49 kr	-103 925,06 kr

Balansräkning

	Not	2013 -12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader och mark		1 570 390,00 kr	1 661 710,00 kr
Fastighetsförbättringar		13 823 290,00 kr	14 547 268,00 kr
Bostadsrätt		72 929,00 kr	72 929,00 kr
		<u>15 466 609,00 kr</u>	<u>16 281 907,00 kr</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra aktier och andelar		700,00 kr	700,00 kr
Summa anläggningstillgångar		15 467 309,00 kr	16 282 607,00 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekontomedel		2 057,00 kr	2 045,00 kr
Skattefordran		124 845,00 kr	84 615,00 kr
Momsavräkning		16 530,96 kr	432 303,01 kr
Osäkra kundfordringar		257 201,00 kr	0,00 kr
Andra kortfristiga fordringar		50 000,00 kr	0,00 kr
Interimsfordringar		389 149,36 kr	258 902,67 kr
		<u>839 783,32 kr</u>	<u>777 865,68 kr</u>
Kassa och bank		2 294 559,53 kr	1 829 416,08 kr
Summa omsättningstillgångar		3 134 342,85 kr	2 607 281,76 kr
Summa tillgångar		18 601 651,85 kr	18 889 888,76 kr
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
	10		
Bundet eget kapital			
Medlemmars insatser		-298 685,00 kr	-298 685,00 kr
Yttre fondavsättning		-3 185 659,00 kr	-2 806 659,00 kr
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-238 197,62 kr	-721 122,68 kr
Årets resultat		369 088,49 kr	103 925,06 kr
Summa eget kapital		-3 353 453,13 kr	-3 722 541,62 kr
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	8	-13 682 847,00 kr	-13 951 411,00 kr
Summa långfristiga skulder		-13 682 847,00 kr	-13 951 411,00 kr
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-673 482,16 kr	-544 489,23 kr
Upplupna sociala avgifter		-29 993,00 kr	-23 081,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-70 833,00 kr	-47 049,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-421 254,00 kr	-145 571,00 kr
Övriga interimsskulder		-369 789,56 kr	-455 745,91 kr
		<u>-1 565 351,72 kr</u>	<u>-1 215 936,14 kr</u>
Summa eget kapital och skulder		-18 601 651,85 kr	-18 889 888,76 kr
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		15 836 000,00 kr	15 836 000,00 kr
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u>		
Hyresintäkt lokal, index	574 956,00 kr	486 199,00 kr
Hyresintäkter lokaler momsfria	89 298,00 kr	100 912,00 kr
Intäkt bilplatser	32 300,00 kr	25 480,00 kr
Garage	619 200,00 kr	521 595,00 kr
Årsavgifter	5 503 945,00 kr	5 499 732,00 kr
	6 819 699,00 kr	6 633 918,00 kr
<u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u>		
Övriga debiterade avgifter	57 956,00 kr	51 907,00 kr
Övriga avgifter	34 946,00 kr	63 073,46 kr
	92 902,00 kr	114 980,46 kr
<u>Not 2 Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel extraarbeten	21 790,75 kr	51 263,57 kr
Fastighetsskötsel	366 300,01 kr	243 759,20 kr
Städning	110 268,51 kr	117 169,97 kr
Fönsterputsning	0,00 kr	1 996,79 kr
Extern tillsyn o besiktning	12 994,71 kr	27 319,87 kr
Hissbesiktning	5 622,06 kr	4 762,39 kr
Bevakningskostnader	30 870,06 kr	9 683,04 kr
Gångbanerrenhållning	5 385,66 kr	0,00 kr
	553 231,76 kr	455 954,83 kr
<u>Not 3 Driftskostnader</u>		
Elkostnad	443 713,17 kr	435 120,40 kr
Värmekostnad	1 531 150,26 kr	1 456 229,93 kr
Vatten och avlopp	332 360,96 kr	317 273,22 kr
Soptömning	158 166,10 kr	152 444,41 kr
Fastig. försäkringspremie	66 935,00 kr	65 795,00 kr
Tomträttsavgäld	271 656,00 kr	271 654,00 kr
KabelTV / Bredband, internet	72 431,00 kr	83 772,08 kr
Övriga fastighetskostnader	21 613,91 kr	0,00 kr
Fastighetsskatt	231 500,00 kr	271 730,00 kr
Förbrukningsinv. & förbrukning	5 019,00 kr	12 448,95 kr
Dataprogram	0,00 kr	1 590,00 kr
Förbrukningsmaterial	50 074,31 kr	25 980,07 kr
	3 184 619,71 kr	3 094 038,06 kr

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 4 Underhållskostnader		
Rep. Bostad - målning	7 146,02 kr	7 082,53 kr
Rep. Bost./Övrigt	0,00 kr	10 526,09 kr
Rep. lokal	372 320,34 kr	320 752,75 kr
Rep gemensm ytr/Tvättutrustnin	54 918,95 kr	8 698,33 kr
Underhåll av dörrar/portar	13 875,81 kr	7 533,80 kr
Rep. Va, sanitet	67 332,83 kr	23 792,43 kr
Rep. värme	34 277,96 kr	55 571,59 kr
Rep. ventilation	25 822,50 kr	7 415,15 kr
Rep. El	125 541,43 kr	30 708,76 kr
Rep/Tele/TV/porttele/Kabel TV	42 298,81 kr	7 021,94 kr
Underhåll hiss	81 314,08 kr	51 171,60 kr
Underhåll av lås	13 597,48 kr	13 646,56 kr
Rep. Tak, hängrännor m.m.	482 696,05 kr	9 488,64 kr
Rep. fasad	7 850,37 kr	0,00 kr
Rep. fönster	0,00 kr	2 504,64 kr
Rep balkonger	0,00 kr	293 070,00 kr
Rep varmgarage	9 174,09 kr	9 943,07 kr
Övriga trädgårdskostnader	72 115,72 kr	0,00 kr
Underhåll övrigt	83 247,50 kr	30 823,14 kr
Underhåll av skador	0,00 kr	701 003,00 kr
Ersättning skador boende	0,00 kr	6 381,00 kr
	1 493 529,94 kr	1 597 135,02 kr
Not 5 Externa rörelsekostnader		
Dator/it	0,00 kr	5 174,00 kr
Resekostnader (gruppkonto)	502,00 kr	1 549,95 kr
Annonsering/reklam	5 299,68 kr	0,00 kr
Kontorsmaterial och trycksaker	1 216,00 kr	7 636,18 kr
Telekommunikation	3 415,36 kr	4 729,56 kr
Konstaterade förluster på kund	257 201,00 kr	0,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	107 435,37 kr	49 768,15 kr
Revisionsarvoden externa	24 255,21 kr	13 089,14 kr
ADB-tjänster	518,73 kr	1 200,60 kr
Kostnad möten/stämma	6 584,32 kr	19 041,21 kr
Förvaltningskostnad	143 928,68 kr	138 770,51 kr
Konsultarvoden	0,00 kr	17 969,06 kr
Inkasso- / Påminnelseavg.	736,37 kr	0,00 kr
Advokat- och rättegångskostnad	4 298,36 kr	36 843,00 kr
Bankkostnader	6 180,00 kr	4 979,00 kr
Föreningsavgifter	1 035,00 kr	56 778,00 kr
	562 606,08 kr	357 528,36 kr
Not 6 Personalkostnader		
Löner	0,00 kr	2 580,00 kr
Arvoden till styrelsen	183 100,00 kr	198 100,00 kr
Revisionsarvoden	6 000,00 kr	6 000,00 kr
Sociala avgifter	42 307,00 kr	28 749,00 kr
	231 407,00 kr	235 429,00 kr

Not 7 Anläggningstillgångar

Byggnad

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 088 000,00 kr	6 088 000,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 088 000,00 kr	6 088 000,00 kr

Ingående avskrivningar byggnaden	-4 426 290,00 kr	-4 334 970,00 kr
Årets avskrivningar	-91 320,00 kr	-91 320,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 517 610,00 kr	-4 426 290,00 kr
Avskrivning sker med	1,50%	

Fastighetsförbättringar 20-års

Ingående anskaffningsvärde	8 652 827,00 kr	8 652 827,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 652 827,00 kr	8 652 827,00 kr

Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-5 309 033,00 kr	-4 876 392,00 kr
Årets avskrivningar	-432 641,00 kr	-432 641,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 741 674,00 kr	-5 309 033,00 kr
	5,00%	

Fastighetsförbättringar 40-års

Ingående anskaffningsvärde	11 653 474,00 kr	6 000 000,00 kr
Årets aktivering:	0,00 kr	5 653 474,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 653 474,00 kr	11 653 474,00 kr

Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-450 000,00 kr	-300 000,00 kr
Årets avskrivningar	-291 337,00 kr	-150 000,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-741 337,00 kr	-450 000,00 kr
	2,50%	

Totalt byggnader	15 393 680,00 kr	16 208 978,00 kr
-------------------------	-------------------------	-------------------------

Totalt byggnader och mark **Händigheten 2**

Fastighetsbeteckning

Fastigheten består av

Antal lägenheter	Boyta	Antal lokaler:	Lokalyta	
139	8361 kvm	12	1418,5 kvm	

Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel	44 000 000,00 kr	38 000 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel	18 800 000,00 kr	13 400 000,00 kr
Taxeringsvärde byggnad	Lokaldel	4 615 000,00 kr	6 400 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Lokaldel	1 716 000,00 kr	1 936 000,00 kr
Summa		69 131 000,00 kr	59 736 000,00 kr

Maskiner och inventarier

Ingående anskaffningsvärde	35 494,00 kr	35 494,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 494,00 kr	35 494,00 kr

Ingående avskrivningar inventarier	-35 494,00 kr	-29 777,00 kr
Årets avskrivningar	0,00 kr	-5 717,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 494,00 kr	-35 494,00 kr
Avskrivning sker med	20,00%	

Totalt inventarier	0,00 kr	0,00 kr
---------------------------	----------------	----------------

<u>Not 8 Inteckningslån</u>	Räntesats	Villkorsändringsdag	2013-12-31	2012-12-31
SEB	4,16%	2014-12-28	2 736 064,00 kr	2 944 640,00 kr
SEB	3,39%	2014-01-28	3 810 000,00 kr	3 840 000,00 kr
Handelsbanken	2,77%	2017-01-30	3 836 783,00 kr	3 866 771,00 kr
Handelsbanken	3,02%	2015-06-30	3 300 000,00 kr	3 300 000,00 kr
			13 682 847,00 kr	13 951 411,00 kr

Not 9 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Not 10 Förändring av eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets ingång	298 685 kr	2 806 659 kr	721 123 kr	-103 925 kr
Överföring enligt stämmobeslut		379 000 kr	-482 925 kr	103 925 kr
Årets resultat				-369 088 kr
Belopp vid årets utgång	298 685 kr	3 185 659 kr	238 198 kr	-369 088 kr

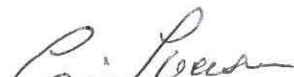
Malmö den 29/3 2014


Kristian Hellman


Surra Al Sakban


Olle Nord

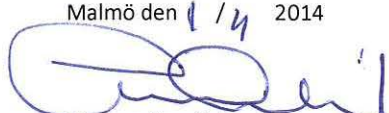

Stefan Schill


Carin Svensson


Kaj Andersson


Kjell Petersson

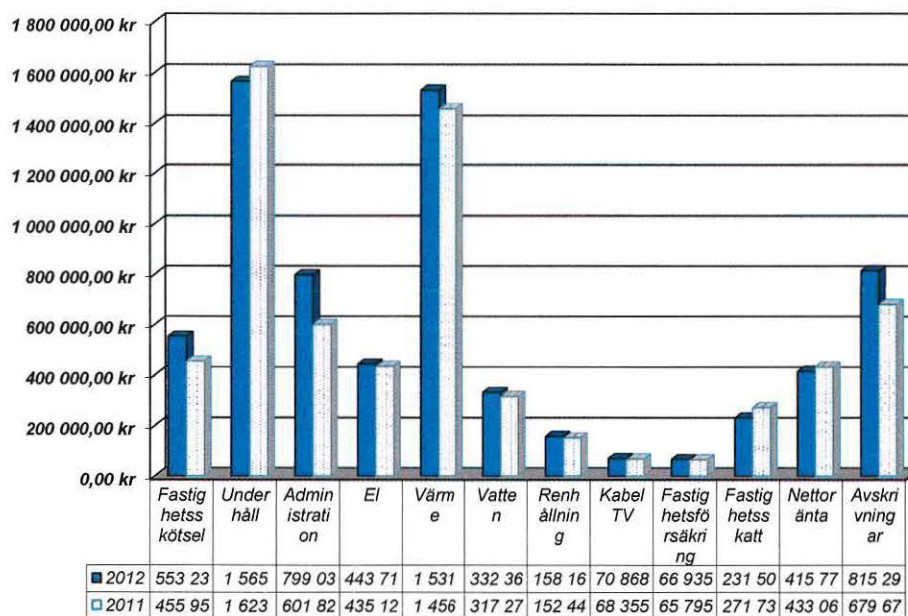
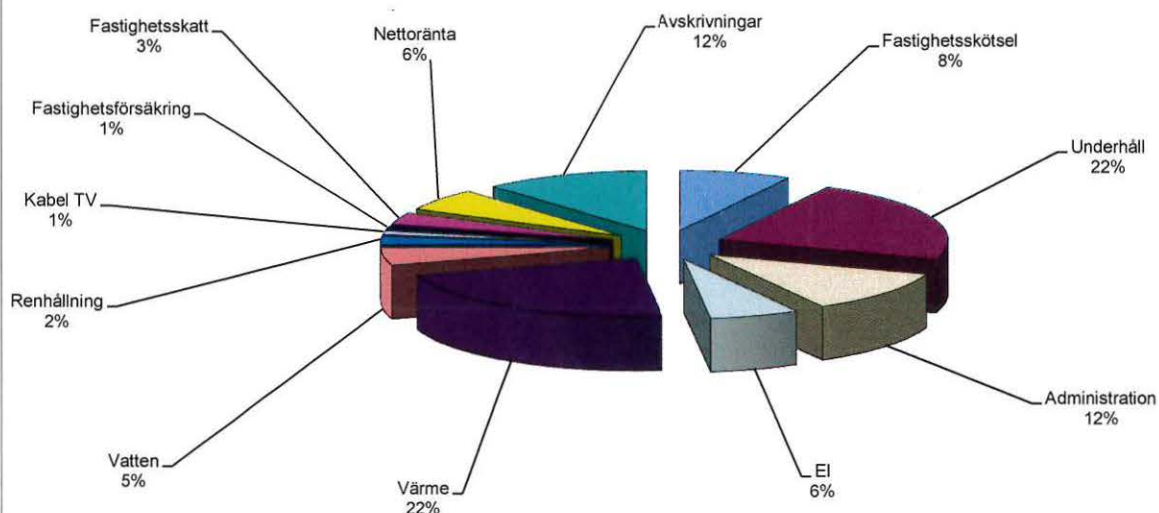
Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits
Malmö den 1/4 2014


Thomas Anvelid
Ernst & Young


Richard Korse
Av föreningen vald revisor


Susanne Olsson
Av föreningen vald revisor

Kostnadsfördelning 2013



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Torbjörn i Malmö, org.nr 746000-5387

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Torbjörn i Malmö för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat [och kassaflöden] för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Torbjörn i Malmö för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 1/4 2014


Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor


Richard Korse
Internrevisor


Susanne Olsson
Internrevisor

ANSVAR

Fördelningen i listan nedan gäller för egendom som föreningen har försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar alltid för egna installationer och sådant som tidigare lägenhetsinnehavare låtit installera.

◆ = Brf's ansvar ○ = Brh's ansvar

BYGGDEL

VEMS ANSVAR? ANMÄRKNING

Väggar i lägenheten

Lägenhetsavskiljande och bärande vägg	◆	
Icke bärande vägg	○	
Ytskikt på vägg inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet	○	Insidan av avskiljande och bärande vägg, t.ex. tapet och puts, inkl. fuktisolerande skikt i våtrum

Golv

Ytskikt på golv inkl. underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet	○	T.ex. golvmatta, keramiska plattor. Bakomliggande fuktisolerande skikt, parkettgolv inkl. underliggande sand
---	---	--

Innertak i lägenheten

innertak inklusive underliggande behandling som krävs för anbringande av ytskiktet	○	T.ex. puts och stuckatur
--	---	--------------------------

Dörrar

Ytbehandling utsida ytterdörr	◆	Balkongdörr, se särskild rubrik
Ytterdörr inkl. ytbehandling insida, lister, foder, karm, lås inkl. nycklar, handtag, ringklocka m.m.	○	Vid byte av dörr ska gällande normer för ljud och brandklassning uppfyllas
Innerrörr	○	

Fönster och fönsterdörr

Karm och bäge	◆	
Yttre målning	◆	
Glas, spröjs, kitt	○	
Beslag, spanjolett, handtag, gångjärn, tätningslister m.m.	○	
Inre målning samt målning mellan bågarna	○	

VVS-artiklar m.m.

Avloppsledning med golvbrunn	◆	Föreningen ansvarar för rensning av avloppsledning, brh svarar för rensning av golvbrunn
------------------------------	---	--

Klämring	○	
Tvättställ, blandare, vattenlås, avstängningsventil, bottenventil och packning. Badkar, dusch-kabin och duschslang. WC-stol	○	
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp, tvättbänk	○	

Kall- och varmvattenledning inkl. armatur	○	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
---	---	--

Ventilation och värme

Ventilationskanaler samt köksfläkt och spiskåpa som utgör del av husets ventilation	◆	Om den tjänar fler än den egna lägenheten
Ventilationsdon	○	
Utluftsdon, springventil	○	
Vädringsfilter samt filter till köksfläkt och spiskåpa	○	
Vattenradiatorer, värmeledning, ventil, termostat	◆	Målning svarar bostadsrättshavaren för
Elektrisk golvvärme, handdukstork	○	Som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med

BYGGDEL

VEMS ANSVAR? ANMÄRKNING

Köksutrustning

Diskmaskin, diskbänk, kyl och frys, spis och mikrovågsugn	○	
---	---	--

El-artiklar

Säkringsskåp och el-ledningar i lägenheten	○	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
--	---	--

Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare	○	
--	---	--

Byte av säkring	○	
-----------------	---	--

Förråd, gemensamma utrymmen m.m.

Gemensamma utrymmen	◆	
Förråd upplåtet med bostadsrätt och liknande utrymmen	○	Samma regler som för underhåll av lägenheten

Garage upplåtet med bostadsrätt	○	
---------------------------------	---	--

Mark, uteplats m.m.

Underhåll av mark som inte är upplåten med bostadsrätt	◆	
--	---	--

Underhåll av mark upplåten med bostadsrätt	○	Samma regler som för underhåll av lägenheten. Skall följa föreningens instruktioner om skötsel.
--	---	---

Snöskottning och renhållning	○	
------------------------------	---	--

Avrinning av dagvatten från takterrass	○	
--	---	--

Balkong och altan

Målning av balkongtak, sida och utsida av balkongfront	◆	
--	---	--

Ytbehandling av balkonggolv samt insidan av balkongfront	○	Utföres enligt föreningens instruktioner
--	---	--

Glas på inglasad balkong/altan	○	
--------------------------------	---	--

--	--	--

Övrigt

Braskamin, eldstad, öppen spis, kakelugn	○	
--	---	--

Rensning av rökgång för öppen spis m.m. som föreningen försett lägenheten med	◆	
---	---	--

Inredningssnickerier, socklar, foder och lister	○	
---	---	--

Kryddställ, badrumsskåp, klädhylla och annan fast inredning	○	
---	---	--

Torkställning i badrum	○	
------------------------	---	--

Invändig trappa i lägenheten	○	Även invändig steg till vind
------------------------------	---	------------------------------

Anordning för informationsöverföring	○	
--------------------------------------	---	--

Brandvarnare	○	
--------------	---	--

* Brf=bostadsrättsförening,
Brh=bostadsrättshavare

Erbjudande från Länsförsäkringar Skåne

Du är en av många i Skåne som bor i en bostadsrättsförening som förvaltas av CYMKO. I samarbete med Länsförsäkringar Skåne kan CYMKO erbjuda dig som bostadsrättshavare bra pris och villkor på din hemförsäkring.



Ring eller skicka e-post till mig så hjälper jag dig med försäkringarna.

Telefon: 040 - 633 96 04

E-post:

patrik.svensson@lansforsakringar.se

Malmö | Lund | Helsingborg | Ystad | Ängelholm



**Länsförsäkringar
Skåne**

Vi har plats för fler nöjda kunder

Vi tror på ett personligt engagemang och en lokal närvaro.

Hos oss hittar du ett komplett utbud av banktjänster. Välkommen!

*Enligt Svenskt Kvalitetsindex (SKI) 2013 har Handelsbanken, återigen, nöjdast kunder av de stora bankerna i Sverige: Handelsbanken, Nordea, SEB och Swedbank.

Västra Hamnen, tel 040-39 38 90
handelsbanken.se/malmo_vastrahamnen

Handelsbanken

Nöjdast
kunder i år igen! *



HUVUDKONTOR - MALMÖ

Masttorget 6, Box 8027, 200 41 MALMÖ

Förvaltning: 040-672 87 20 • Mäklarna: 040-19 20 40

Fax: 040-19 01 40

E-post: info@cymko.se