ÅRSREDOVISNING

1/1 2018 – 31/12 2018

HSB BRF
TORBJÖRN
I MALMÖ

HSB – där möjligheterna bor

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5387

HSB Brf Torbjörn

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Torbjörn i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 15 april 2019 kl 18.30

På stämman tas andra beslutet om nya stadgar för bostadsrättsföreningen.

Lokal: FRAMTIDA AB Brantevikstorget 3, Malmö

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordning
7. Val av 2 personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvoden till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
17. Val av revisor och eventuell suppleant
18. Val av valberedning
19. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
20. Information om andra beslutet om att anta nya stadgar till bostadsrättsföreningen
21. Inkomna motioner
22. Avslutning

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Torbjörn

Org nr 746000-5387
Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-01-01 – 2018-12-31
föreningens 62:a verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1955-57 på fastigheten Händigheten 2 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Branteviksgatan 3-9 i Malmö.

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.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Läg yta
1	18	
2	47	
3	65	
4	0	
5	8	
Totalt:	140	8415
Lokaler, bostadsrätt	3	260
Lokaler, hyresrätt	5	1136
Garage	232	
Parkeringsplatser	40	

Total lägenhetsyta 8415 kvm
Total lokalyta 1396 kvm.
Lägenheternas medelyta 60,2 kvm.

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

2016 Byte av hiss i 5 B, utbyggnad av ramp och plantering vid höghusets gavel

2017 Relining av avloppsstammar

2018 Takrenovering av 7:an och 9:an , montering av parkeringsbom bakom Höghuset, plåtförstärkning tak 5:an.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april.
Närvarande var 35 röstberättigade medlemmar samt 9 st med fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Anna Dexe Rosén 2018- 01-01-2018-12-31
	Emilie Gomez Karlsson 2018-04-24 - 2018-06-18
	Zeynep Ahmedov 2018-06-18 - 2018-12-31
Vice ordförande	Irene Roth 2018-01-01 - 2018-04-24
	Emilie Gomez Karlsson 2018-04-24 - 2018-06-18
	Zeynep Ahmedov 2018-06-18 - 2018-12-31
Sekreterare	Irene Roth 2018-01-01 - 2018-12-31
Studieorganisatör	Pavlina Toseva 2018-01-01 - 2018-04-17
	Agneta Otterström 201- 04-24 - 2018-12-31
Ledamot	Emilie Gomez Karlsson 2018-04-17 - 2018-06-18
	Robert Merlin 2018-01-01 - 2018-04-17
	Carl-Olof Nord 2018-01-01 - 2018-12-31
	Per-Erik Nilsson 2018-04-17 - 2018-12-31
	Zeynep Ahmedov 2018-04-17 - 2018-12-31
Utsedd av HSB	Markus Hansson 2018-01-01 - 2018-12-31
Suppleant	Agneta Otterström 2018-04-17 - 2018-12-31

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anna Dexe Rosén, Irene Roth och Carl-Olof Nord. Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Anna Dexe Rosén, Irene Roth, Carl-Olof Nord, Per-Erik Nilsson.

Revisorer

Leif Alm samt revisor från BoRevision AB , utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Anna Sjöholm och Sanja Jonsson.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Anna Dexe Rosén.

S

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Takrenovering 7:an och 9.an, parkeringsbom bakom 5:an, plåtförstärkning av 5:ans tak.
Övriga åtgärder räknas till normalt underhåll.

Kontinuerlig besiktning har skett av fastighetsansvariga under året.
Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:
Ettårsplan: Detektorbelysning tvättstuga, radonmätning, renovering av trappor till 5:an, numrering av garaget
Femårsplan: Putsning/renovering av garageväggar, ventilbyte element, byte papptak i loftgång 5A och 5B.
Finansiering av planerade åtgärder har ej beslutats.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 674 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17.962.547 kr. Under året har föreningen amorterat 374 310 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 48 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

Tomträttsavgälden ska omförhandlas 2026.

Medlemsinformation

Under året har 16 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 180 st. medlemmar.
Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	673 685	0	2 937 206	1 286 895	832 536
Resultatdisp. under året				832 536	-832 536
Ianspråktagan. 2018 av yttre fond			-388 462	388 462	
Avsättning år 2018 yttre fond			537 000	-537 000	
Årets resultat					788 971
Belopp vid årets slut	673 685	0	3 085 744	1 970 893	788 971

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 904	7 668	7 161	7 062	6 987
Rörelsens kostnader	-6 905	-6 642	-6 247	-6 377	-6 534
Finansiella poster, netto	-210	-193	-199	-295	-389
Årets resultat	789	833	715	390	64
Likvida medel & fin. placeringar	2 259	2 710	4 870	3 050	2 761
Skulder till kreditinstitut	17 963	15 437	12 766	13 087	13 384
Fond för yttre underhåll	3 086	2 937	3 014	3 215	2 765
Balansomslutning	25 852	24 273	20 011	18 492	18 327
Fastighetens taxeringsvärde	76 968	76 968	76 968	69 131	69 131
Soliditet %	25%	24%	24%	22%	17%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	25	24	23	30	40
Låneskuld kr/kvm	2135	1858	1293	1338	1600
Avgift kr/kvm	674	663	658	676	673

S

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr	
Balanserat resultat	1 970 893
Årets resultat	788 971
Summa till stämmans förfogande	**2 759 864**

Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	2 759 864

HSB Brf Torbjörn i Malmö

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	7 498 261	7 138 904
Övriga intäkter	Not 2	405 742	528 857
Summa Nettoomsättning		7 904 003	7 667 761
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-3 250 138	-3 103 742
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-223 380	-235 484
Löpande underhåll	Not 5	-802 617	-1 170 049
Periodiskt underhåll	Not 6	-388 462	-437 252
Övriga externa kostnader	Not 7	-484 634	-370 249
Fastighetsskatt/avgift		-237 523	-234 465
Tomträttsavgäld	Not 8	-569 319	-525 542
Avskrivningar	Not 9	-948 683	-564 949
Summa fastighetskostnader		-6 904 757	-6 641 732
Rörelseresultat		**999 246**	**1 026 030**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 439	4 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 714	-197 578
Summa finansiella poster		-210 275	-193 493
Årets resultat		**788 971**	**832 536**
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		788 971	832 536
Avsättning underhållsfond		-537 000	-360 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		388 462	437 252
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-148 538	77 252
Överskott		**640 433**	**909 788**

HSB Brf Torbjörn i Malmö

Balansräkning		**2018-12-31**	**2017-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 10	22 812 404	20 226 216
		22 812 404	20 226 216
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	Not 11	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		22 813 104	20 226 916
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		17 797	62 516
Avräkningskonto HSB Malmö		1 809 671	2 709 505
Övriga fordringar	Not 12	199 887	195 243
Aktuell skattefordran		151 217	154 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	410 120	924 876
		2 588 692	4 046 415
Kassa och bank			
Kassa och Bank		449 773	0
		449 773	0
Summa omsättningstillgångar		3 038 465	4 046 415
Summa tillgångar		**25 851 569**	**24 273 331**

S

HSB Brf Torbjörn i Malmö

Balansräkning		**2018-12-31**	**2017-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
Bundet eget kapital			
Insatser		673 685	673 685
Fond för yttre underhåll		3 085 744	2 937 206
		3 759 429	3 610 891
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 970 893	1 286 895
Årets resultat		788 971	832 536
		2 759 864	2 119 431
Summa eget kapital		6 519 293	5 730 322
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	9 818 803	15 085 297
		9 818 803	15 085 297
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	8 143 744	351 560
Leverantörsskulder		292 614	1 930 011
Aktuell skatteskuld		64 790	64 790
Övriga skulder	Not 17	144 849	91 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	867 476	1 020 174
		9 513 473	3 457 712
Summa skulder		19 332 276	18 543 009
Summa eget kapital och skulder		**25 851 569**	**24 273 331**

S

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta
All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader
Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,73 %

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

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

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

Inkomster
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få.
Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

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

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018.

S

HSB Brf Torbjörn i Malmö

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	**Årsavgifter och hyresintäkter**		
	Årsavgifter bostäder	5 674 512	5 507 239
	Årsavgifter lokaler	146 944	142 488
	Hyresintäkter	1 676 805	1 489 177
	Bruttoomsättning	**7 498 261**	**7 138 904**
Not 2	**Övriga intäkter**		
	Övriga intäkter	405 742	528 857
Not 3	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	800 770	800 666
	El	292 752	283 026
	Uppvärmning	1 354 440	1 272 589
	Vatten	331 621	291 318
	Sophämtning	188 899	151 208
	Övriga avgifter	281 656	304 936
	Summa	**3 250 138**	**3 103 742**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Styrelsearvode	188 370	179 200
	Revisorsarvode	0	1 000
	Summa	**188 370**	**180 200**
	Sociala kostnader	35 010	55 284
	Summa	**35 010**	**55 284**
	Totalt	**223 380**	**235 484**
Not 5	**Löpande underhåll**		
	Löpande underhåll	0	1 251
	Material i löpande underhåll	24 231	53 596
	Löpande underhåll av lokaler	193 706	0
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	21 942	21 278
	Löpande underhåll tvättutrustning	43 880	61 005
	Löpande underhåll av installationer	40 824	13 406
	Löpande underhåll Va/sanitet	65 857	140 109
	Löpande underhåll värme	0	40 341
	Löpande underhåll ventilation	0	12 644
	Löpande underhåll el	14 688	35 664
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	3 102	17 879
	Löpande underhåll hissar	36 734	159 520
	Löpande underhåll markytor	7 963	0
	Löpande underhåll garage och p-platser	0	8 924
	Skadegörelse	7 962	1 539
	Försäkringsskador	341 729	602 891
	Summa	**802 617**	**1 170 049**

HSB Brf Torbjörn i Malmö

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 6	**Periodiskt underhåll**		
	Periodiskt underhåll	95 674	0
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	47 500	147 471
	Periodiskt underhåll va/sanitet	0	62 219
	Periodiskt underhåll ventilation	75 000	0
	Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	21 400	13 625
	Periodiskt underhåll hissar	0	213 937
	Periodiskt underhåll markytor	148 888	0
	Summa	**388 462**	**437 252**
Not 7	**Övriga externa kostnader**		
	Förvaltningsarvoden	133 701	183 660
	Revisionsarvoden	12 488	12 175
	Övriga externa kostnader	338 445	174 413
	Summa	**484 634**	**370 249**
Not 8	**Tomträttsavgäld**		
	Tomträttsavgäld	569 319	525 542
	Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m åt 2026		
Not 9	**Avskrivningar**		
	Byggnader och ombyggnader	635 592	564 949
	Nedskrivningar/Utrangeringar	313 091	0
	Summa	**948 683**	**564 949**

HSB Brf Torbjörn i Malmö

Noter

		2018-12-31	2017-12-31
Not 10	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 781 222	31 050 230
	Utrangering	-625 727	-3 547 355
	Omklassificering	3 534 871	6 278 347
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 690 366	33 781 222
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-13 555 006	-16 537 412
	Årets avskrivningar	-635 592	-564 949
	Utrangering	312 636	3 547 355
	Utgående avskrivningar	-13 877 962	-13 555 006
	Bokfört värde Byggnader	**22 812 404**	**20 226 216**
	Taxeringsvärde för:		
	Byggnad - bostäder	49 000 000	49 000 000
	Byggnad - lokaler	3 140 000	3 140 000
		52 140 000	52 140 000
	Mark - bostäder	22 800 000	22 800 000
	Mark - lokaler	2 028 000	2 028 000
		24 828 000	24 828 000
	Taxeringsvärde totalt	76 968 000	76 968 000
Not 11	**Andelar**		
	Andel HSB Malmö	500	500
	Andel Fonus	200	200
		700	**700**

Noter

	2018-12-31	2017-12-31

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	199 887	195 243
	199 887	**195 243**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	410 120	924 876
	410 120	**924 876**

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	673 685	0	2 937 206	1 286 895	832 536
Resultatdisponering under året				832 536	-832 536
Ianspråkstagande 2018 av yttre fond			-388 462	388 462	
Avsättning år 2018 yttre fond			537 000	-537 000	
Årets resultat					788 971
Belopp vid årets slut	**673 685**	**0**	**3 085 744**	**1 970 893**	**788 971**

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp
SEB Bolån	30290232	1,54%	2021-08-28	3 600 000
SEB Bolån	41770368	1,46%	2022-11-28	2 962 500
Stadshypotek	131369	1,15%	2020-01-30	3 636 863
				10 199 363

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 10 199 363

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

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	**15 836 000**	**15 836 000**
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

S

HSB Brf Torbjörn i Malmö

Noter		2018-12-31	2017-12-31

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	30290011-2	1,70%	2019-12-28	1 693 184	208 576
SEB Bolån	30290232	1,54%	2021-08-28	0	40 000
SEB Bolån	41770368	1,46%	2022-11-28	0	30 000
Stadshypotek	213862	0,67%	2019-06-28	2 885 500	29 000
Stadshypotek	214006	0,67%	2019-06-28	3 184 500	33 000
Stadshypotek	131369	1,15%	2020-01-30		39 984
				7 763 184	**380 560**
Summa kortfristiga skulder					**8 143 744**

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mervärdesskatt	87 288	62 519
Depositioner	28 658	28 658
Övriga kortfristiga skulder	28 903	0
	144 849	**91 177**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	9 679	16 187
Övriga upplupna kostnader	408 024	422 826
Förutbetalda hyror och avgifter	449 773	581 161
	867 476	**1 020 174**

Malmö 4/3 - 2019

Anna Dexe Rosén

Carl-Olof Nord

Irene Roth

Zeynep Ahmedov

Markus Hansson

Per Erik Nilsson

Vår revisionsberättelse har 12/3 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

Leif Alm
Av föreningen vald revisor

Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Torbjörn för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Torbjörn för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 överträdelser 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 12 / 3 2019

Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif 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.

Förutbetald 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 erlägga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. 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.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

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.