

HSB Brf Torbjörn i Malmö

Årsredovisning 2019



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

HSB Brf Torbjörn i Malmö

746000-5387

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Torbjörn i Malmö, 746000-5387, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamheten inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Anna Dexe Rosén	Ordförande	2020
Carl-Olof Nord	Ledamot	2020
Zeynep Ahmedov	Ledamot	2020
Per Erik Nilsson	Ledamot	2020
Gustaf Jäghagen	Ledamot	2021
Johannes Larsson	Ledamot	2021
Daniella Salomonsson	Ledamot	2021
Markus Hansson	Utsedd HSB-ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Agneta Otterström	Suppleant	Avgått
-------------------	-----------	--------

Ordinarie revisorer

Leif Alm	Föreningsvald revisor
BoRevision i Sverige AB av HSB Riksförbund utsedd revisor	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas två i förening av Anna Dexe Rosén, Gustaf Jäghagen, Per Erik Nilsson, Carl-Olof Nord. 

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Malmö Händigheten 2 i Malmö kommun som är upplåten med tomträtt. Byggnaden har 140 lägenheter och 9 lokaler. Tomträttsavtalet gäller till 2026. Byggnaden är uppförd 1955-1957. Fastigheten är belägen på Branteviksgatan 3, 5, 7 och 9.

Föreningen upplåter 140 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt och 5 lokaler, 2 antenner, 1 reklamobjekt, 219 garageplatser samt 49 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok
18	49	65	8

Total tomtarea:	9 674 kvm
Total bostadsarea:	8 415 kvm
Total Brf lokalarea	399 kvm
Total lokalarea:	940 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Tre Hjärtan EF	15 kvm	2023-01-31
Framtida assistans i Sverige AB	297 kvm	2020-12-31
Tre Hjärtan EF	450 kvm	2022-12-31
Bengtssons Låsservice AB	178 kvm	2021-10-30

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Tomträttsavgälden ska omförhandlas 2026. Kommunen godtar i dagsläget inget friköp av tomten, då en eventuell utbyggnad av Rosengårds station planeras.

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Samhall	Städning
E.ON & Energiförsäljning Sverige	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Klottrets fiende	Serviceavtal klottersanering
OTIS	Serviceavtal hissar
Bengtssons Tvättmaskinservice	Serviceavtal tvättmaskiner
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Korigo Energipartner	Serviceavtal värmesystem
SydAntenn Tele	Serviceavtal Aptus databas //

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 399 113 kr och planerat underhåll för 300 454 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under året har föreningen genomfört följande stora underhållsåtgärder: byte av vattenpumpar, detektorbelysning i tvättstugan, radonmätning samt trädplantering på gården. Övriga åtgärder räknas som normalt underhåll.

Kontinuerlig besiktning har skett av fastighetsansvariga under året. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

Ettårsplan: Belysning och numrering i garaget, lagning av garagetak, byte papp i loftgång och trätrall på piskbalkong, fasadmålning hus 3, entrédörr vid torget.

Femårsplan: Fogning fasader, renovering stuprör/skärmtak, brandlarm i trapphus, fönsterbyte lokaler, ventilbyte element, solceller, gemensam el, elstolpar garage.
Finansiering av planerade åtgärder har ej beslutats.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagna stadgar avsätts det 537 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 55 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Takrenovering	2018
Relining avloppsstammar	2017
Byte av hiss 5 B	2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 april 2019. Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 16 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 4 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 181 medlemmar.
14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
16 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 179 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Även HSB Malmö innehar ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	7 676	7 904	7 668	7 161
Resultat efter finansiella poster	1 767	789	833	715
Förändring av underhållsfond	237	149	-77	-200
Resultat efter fondförändringar	1 531	640	910	916
Soliditet %	32	25	24	24
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	688	674	654	650
Årsavgift för lokal, kr / kvm	772	368	357	357
Driftskostnad, kr / kvm	400	423	318	308
Ränta, kr / kvm	21	22	20	23
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	55	55	37	46
Lån, kr / kvm	1 650	1 842	1 582	1 309
Snittränta (%)	1,30	1,19	1,28	1,78

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Jämförelsetalen skiljer sig från tidigare år då ytorna har förändrats.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	673 685	3 085 744	1 970 893	788 971
Disposition enligt föreningsstämma			788 971	-788 971
Avsättning till underhållsfond		537 000	-537 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-300 454	300 454	
Årets resultat				1 767 111
Vid årets slut	673 685	3 322 290	2 523 318	1 767 111

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 759 864
Årets resultat före fondförändring	1 767 111
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-537 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	300 454
Summa över/underskott	4 290 429

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

4 290 429

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 605 291	7 502 073
Övriga rörelseintäkter	3	70 496	401 930
Summa rörelseintäkter		7 675 787	7 904 003
		7 675 787	7 904 003
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-399 113	-779 792
Planerat underhåll	5	-300 454	-388 462
Driftskostnader	6	-3 906 458	-4 130 078
Övriga kostnader	7	-287 005	-434 362
Personalkostnader	8	-254 659	-223 380
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-552 639	-635 592
Förlust vid avyttring av byggnader och mark		-	-313 091
Summa rörelsekostnader		-5 700 328	-6 904 757
Rörelseresultat		1 975 459	999 246
Finansiella poster			
Ränteintäkter		876	3 439
Räntekostnader		-209 224	-213 714
Summa finansiella poster		-208 348	-210 275
Resultat efter finansiella poster		1 767 111	788 971
Resultat före skatt		1 767 111	788 971
Årets resultat		1 767 111	788 971

k

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	22 259 765	22 812 404
		22 259 765	22 812 404
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella instrument		700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		22 260 465	22 813 104
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	17 797
Skattefordringar		-	151 217
Övriga fordringar		1 856 358	2 009 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	497 059	410 120
		2 353 417	2 588 692
Kassa och bank	12	980 600	449 773
Summa omsättningstillgångar		3 334 017	3 038 465
SUMMA TILLGÅNGAR		25 594 482	25 851 569

✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		673 685	673 685
Underhållsfond		3 322 290	3 085 744
		<u>3 995 975</u>	<u>3 759 429</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 523 318	1 970 893
Årets resultat		1 767 111	788 971
		<u>4 290 429</u>	<u>2 759 864</u>
Summa eget kapital		<u>8 286 404</u>	<u>6 519 293</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	6 422 500	9 818 803
		<u>6 422 500</u>	<u>9 818 803</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	9 675 683	8 143 744
Leverantörsskulder		281 557	292 614
Depositioner		28 658	28 658
Skatteskulder		23 983	64 790
Övriga skulder		-	116 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	875 697	867 476
		<u>10 885 578</u>	<u>9 513 473</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>25 594 482</u>	<u>25 851 569</u>

✓

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 975 459	999 246
Avskrivningar	552 639	948 683
	2 528 098	1 947 929
Erhållen ränta	876	3 439
Erlagd ränta	-209 224	-213 714
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 319 750	1 737 654
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 574 397	557 889
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-159 833	-1 736 423
Kassaflöde från den löpande verksamheten	585 520	559 120
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-3 534 871
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-3 534 871
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	2 525 690
Amortering av låneskulder	-1 864 364	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 864 364	2 525 690
Årets kassaflöde	-1 278 844	-450 061
Likvida medel vid årets början	2 259 444	2 709 505
Likvida medel vid årets slut	980 600	2 259 444

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder. *K*

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

25-120 år 

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	5 787 011	5 674 512
Årsavgifter lokaler	308 100	146 944
Hyror lokaler	651 904	832 241
Hyror p-platser/garage	846 876	848 376
Övriga objekt	11 400	-
Summa	7 605 291	7 502 073

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	-	1 337
Överlåtelseavgifter	11 649	21 622
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 044	13 648
Övriga intäkter	53 803	123 804
Försäkringsersättningar	-	241 519
Summa	70 496	401 930

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	-	193 706
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	39 881	43 880
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	26 236	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	21 942
VA & sanitet, installationer	17 557	65 857
Värme, installationer	12 433	-
Ventilation, installationer	3 711	-
El, installationer	13 461	14 688
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 417	3 102
Hiss	58 685	36 734
Övriga installationer	1 983	40 824
Huskropp	27 955	-
Markytor	-	7 963
P-platser/garage	2 608	1 406
Vattenskador	70 686	-
Brandskador	122 500	-
Övrigt	-	349 690
Summa	399 113	779 792

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	60 892	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	33 676	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	47 500
VA & sanitet, installationer	174 636	-
Ventilation, installationer	31 250	75 000
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	21 400
Markytor	-	148 888
Övrigt	-	95 674
Summa	300 454	388 462

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	276 905	237 523
Teknisk förvaltning	488 851	527 364
Besiktningsskostnader	-	86 034
Bevakningskostnader	42 338	57 143
Snöröjning	38 831	77 694
Serviceavtal	66 963	149 571
Förbrukningsmaterial	13 895	33 204
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 402	-
El	306 012	292 752
Uppvärmning	1 268 226	1 354 440
Vatten och avlopp	343 848	331 621
Avfallshantering	205 798	188 899
Övriga taxebundna kostnader	112 974	-
Försäkringar	133 578	120 651
Systematiskt brandskyddsarbete	7 051	25 115
Tomträttsavgälder	513 456	569 319
Kabel-TV	80 330	78 765
Bredband	-	-17
Summa	3 906 458	4 130 078

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	14 760
Kontorsmaterial och trycksaker	1 158	5 327
Tele och post	9 955	3 792
Förvaltningskostnader	161 694	182 806
Revision	9 213	12 488
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	750	2 698
Jurist- och advokatkostnader	24 660	69 803
Bankkostnader	350	1 353
Stämpelskatt	-	59 415
IT-tjänster	505	828
Övriga externa tjänster	3 053	14 082
Serviceavgifter till branschorganisationer	61 224	-
Övriga externa kostnader	14 443	67 010
Summa	287 005	434 362

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	209 250	188 370
Föreningsvald revisor	3 000	-
Summa	212 250	188 370
Sociala avgifter	42 409	35 010
Summa	254 659	223 380

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	552 639	635 592
Summa	552 639	635 592

Not 10 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	36 690 366	33 781 222
	36 690 366	33 781 222
<i>Årets utträngning</i>		
-Byggnader	-	-625 727
	-	-625 727
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Omklassificering	-	3 534 871
	-	3 534 871
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	36 690 366	36 690 366
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-13 877 962	-13 555 006
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-552 639	-635 592
-Uträngning	-	312 636
	-14 430 601	-13 877 962
<i>Utgående avskrivningar</i>	-14 430 601	-13 877 962
Redovisat värde	22 259 765	22 812 404
<i>Varav</i>		
Byggnader	22 259 765	22 812 404
Taxeringsvärden		
Bostäder	102 000 000	71 800 000
Lokaler	11 652 000	5 168 000
Totalt taxeringsvärde	113 652 000	76 968 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>70 000 000</i>	<i>52 140 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	497 059	410 120
Summa	497 059	410 120

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	980 600	449 773
Summa	980 600	449 773

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 675 683	8 143 744
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 422 500	9 818 803
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	16 098 183	17 962 547

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	16 098 183	17 962 547
Summa	16 098 183	17 962 547

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	-	-	1 693 184	-	1 693 184	-
SEB	1,54 %	2021-08-28	3 600 000	-	40 000	3 560 000
SEB	1,46 %	2022-11-28	2 962 500	-	30 000	2 932 500
Stadshypotek	0,85 %	2020-06-29	2 885 500	-	28 856	2 856 644
Stadshypotek	0,85 %	2020-06-29	3 184 500	-	32 340	3 152 160
Stadshypotek	1,15 %	2020-01-30	3 636 863	-	39 984	3 596 879
Summa			17 962 547	-	1 864 364	16 098 183

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	115 281	110 865
Upplupna räntekostnader	7 035	9 679
Förutbetalda intäkter	465 082	449 773
Upplupna revisionsarvoden	12 500	15 488
Upplupna driftskostnader	275 799	281 671
Summa	875 697	867 476

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

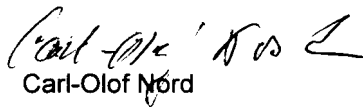
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	18 688 000	15 836 000
Summa ställda säkerheter	18 688 000	15 836 000

Underskrifter

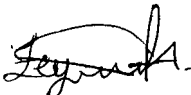
Malmö, 2020-04-07



Anna Dexe Rosén
Styrelseordförande



Carl-Olof Nörd



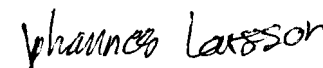
Zeynep Ahmedov



Per Erik Nilsson



Gustaf Jäghagen



Johannes Larsson

Daniella Salomonsson



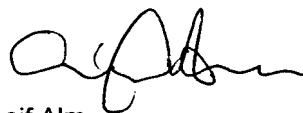
Markus Hansson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-17



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Leif Alm
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Torbjörn i Malmö för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Torbjörn i Malmö för räkenskapsåret 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

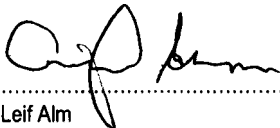
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 17 09 2020



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Leif Alm
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

