

Årsredovisning

HSB BRF Torbjörn i
Malmö
Org nr: 7460005387

2022-01-01 – 2022-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Torbjörn i
Malmö får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-04-30. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-07-24 hos Bolagsverket

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år bl. a beroende på högre priser på energi. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. nya lån tagits upp för att finansiera underhåll. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 294% till 92%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 912 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 755 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Händigheten 2 i Malmö Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 140 lägenheter samt 9 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1955-57. Fastigheternas adress är Branteviksgatängatan 3-9 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2026 med en årlig avgäld på 525 542 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	49
3 rum och kök	65
5 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	6
Antal garage	219
Antal p-platser	49

Total tomtarea	9 674 m ²
Total bostadsarea	8 415 m ²
Total lokalarea	1 345 m ²

Årets taxeringsvärde	116 993 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	113 652 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Lars Hansson i Skåne	Utemiljö
Eko Norden	Städning
Tele 2	Kabel-TV
Energi Försäljning Sverige	El
Eon	Fjärrvärme
Anticimex	SBA (Systematisk Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende	Klottersanering
Otis	Hissar
Bengtssons Tvättmaskinservice	Tvättmaskiner
Korigo Energipartner	Värmesystem

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 367 tkr och planerat underhåll för 46 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 280 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 3 280 tkr (336 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 28 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2000
Utbyggnad och inglasning av balkonger	2001
Tappvattenstammar	2010
Byte av hiss i 5B	2016
Relining av avloppsstammar	2017
Takreovering	2018
Byte friskluftsventiler	2020
Takreovering, garage	2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma ytor, lås	50 913

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Alm	Ordförande	2023
Sava Petrovic	Vice ordförande	2023
Paulina Delén	Ledamot	2024
Carl-Olof Nord	Ledamot	2024
Per-Erik Nilsson	Ledamot	2024
Paulina Wennergren	Ledamot	Avgick under året
Marcus Hansson	HSB-ledamot	Avgick under året
Margaretha Ragnarsson	HSB-ledamot	Utsedd av HSB

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mira Dekanic	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
BoRevision i Sverige AB	Extern Revisor
Fredrik Ingvarsson	Förtroendevald revisor
Irene Roth	Förtroendevald revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen utfört takarbete som påverkat föreningens likviditet och nya lån har tagits upp för finansieringen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårrets början uppgick föreningens medlemsantal till 154 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 158 personer.

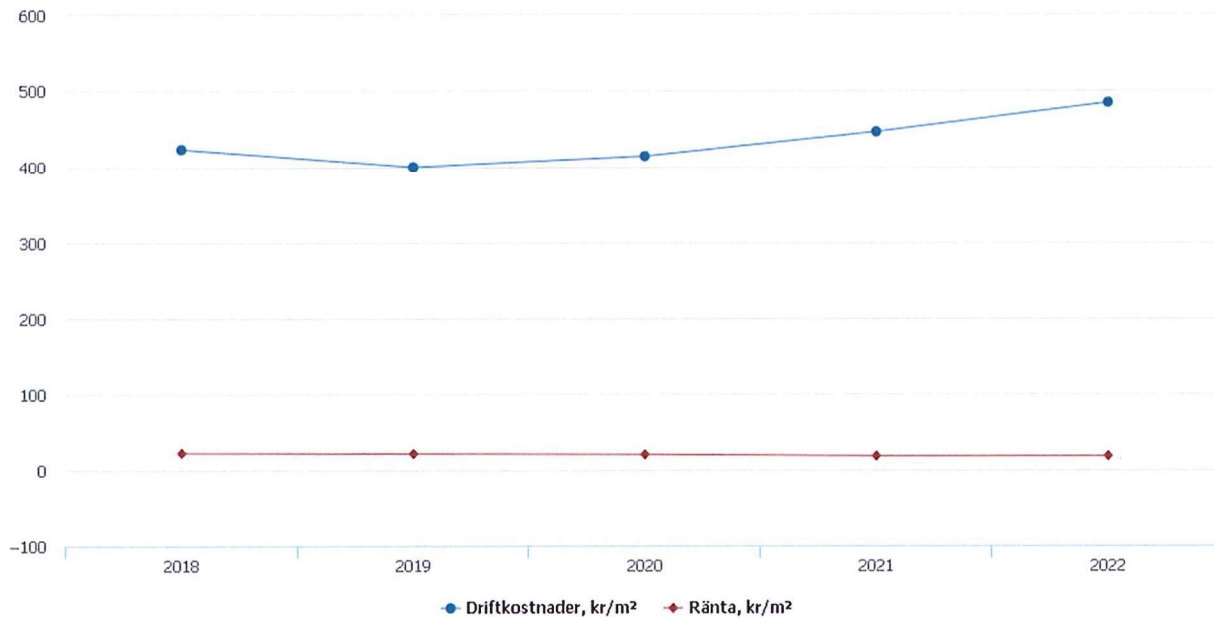
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 nov 2022 då avgifterna höjdes med 3%.

Styrelsen har beslutat om att höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2023-03-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 698 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	7 297	8 025	7 892	7 696	7 904
Resultat efter finansiella poster	-157	1 612	1 457	1 767	789
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	28	55	55	55	55
Soliditet %	33	40	36	32	25
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	698	688	688	688	674
Driftkostnader, kr/m ²	484	446	414	400	423
Ränta, kr/m ²	18	18	20	21	22
Lån, kr/m ²	2 122	1 625	1 635	1 650	1 842

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	673 685	3 965 372	5 104 388	1 612 248
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 612 248	-1 612 248
Reservering underhållsfond		275 000	-275 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-45 913	45 913	
Årets resultat				-157 016
Vid årets slut	673 685	4 194 459	6 487 549	-157 016

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 716 636
Årets resultat	-157 016
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-275 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	45 913
Summa	6 330 533

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

6 330 533

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 243 857	7 493 367
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 509	531 441
Summa rörelseintäkter		7 297 366	8 024 808
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 816 014	-4 871 813
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 049 785	-313 556
Personalkostnader	Not 6	-371 580	-281 791
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-912 183	-771 159
Summa rörelsekostnader		-7 149 563	-6 238 319
Rörelseresultat		147 803	1 786 489
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	40 056	3 698
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-344 875	-177 938
Summa finansiella poster		-304 819	-174 241
Resultat efter finansiella poster		-157 016	1 612 248
Årets resultat		-157 016	1 612 248

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	28 459 393	20 802 553
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	373 462	425 640
Pågående ombyggnation tak, garage	Not 12	0	4 308 030
Summa materiella anläggningstillgångar		28 832 856	25 536 223
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		700	700
Summa anläggningstillgångar		28 833 556	25 536 923
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	604 625	605 358
Övriga fordringar	Not 15	430 921	475 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	717 966	217 504
Summa kortfristiga fordringar		1 753 512	1 298 252
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 057 348	1 242 191
Summa kassa och bank		3 057 348	1 242 191
Summa omsättningstillgångar		4 798 759	2 540 443
Summa tillgångar		33 644 417	28 077 366

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		673 685	673 685
Fond för yttre underhåll		4 194 459	3 965 372
Summa bundet eget kapital		4 868 144	4 639 057
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 487 549	5 104 388
Årets resultat		-157 016	1 612 248
Summa fritt eget kapital		6 330 533	6 716 636
Summa eget kapital		11 198 677	11 355 693
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	17 142 738	5 978 608
Summa långfristiga skulder		17 142 738	5 978 608
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 576 398	9 877 647
Leverantörsskulder	Not 19	608 464	76 260
Skatteskulder	Not 20	0	26 739
Övriga skulder	Not 21	58 106	97 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 060 034	664 772
Summa kortfristiga skulder		5 303 002	10 743 065
Summa eget kapital och skulder		33 644 417	28 077 366

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-157 016	1 612 248
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	912 183	771 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	755 167	2 383 407
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-443 158	-344 760
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	849 084	-608 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 161 092	1 429 823
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier		-303 005
Investeringar i pågående byggnation	-4 208 815	-4 308 030
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 208 815	4 611 035
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	4 862 881	-95 868
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 862 881	-95 868
Årets kassaflöde	1 815 158	-3 277 080
Likvidamedel vid årets början	1 242 191	4 519 271
Likvidamedel vid årets slut	3 057 349	1 242 191
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	25-120 år
Inventarier, maskiner och installationer	Linjär	5-15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 873 974	5 786 916
Årsavgifter, lokaler	103 220	150 264
Hyror, bostäder	2 250	0
Hyror, lokaler	516 408	706 461
Hyror, garage	741 637	861 028
Hyror, p-platser	44 270	13 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-34 775	-19 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 520	-5 202
Rabatter	-1 600	0
Summa nettoomsättning	7 243 857	7 493 367

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga lokalintäkter	5 750	1 500
Övriga avgifter	840	0
Övriga ersättningar	30 679	23 381
Fakturerade kostnader	77	4 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-5
Återvunna fordringar	400	0
Övriga rörelseintäkter	15 767	502 305
Summa övriga rörelseintäkter	53 509	531 441

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Underhåll	-45 914	-188 612
Reparationer	-367 316	-247 598
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-292 590	-320 780
Tomträttsavgäld	-526 809	-525 542
Försäkringspremier	-206 109	-194 987
Kabel- och digital-TV	-85 063	-83 203
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 467	-8 714
Serviceavtal	-67 629	-63 945
Obligatoriska besiktningar	-138 036	-17 956
Bevakningskostnader	0	-42 123
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-22 493
Snö- och halkbekämpning	-21 699	-29 871
Statuskontroll	-10 242	0
Drift och förbrukning, övrigt	-25 672	0
Förbrukningsinventarier	-81 456	-167 962
Fordons- och maskinkostnader	-1 007	0
Vatten	-477 721	-395 337
Fastighetsel	-399 657	-326 141
Uppvärmning	-1 440 654	-1 501 919
Sophantering och återvinning	-199 011	-246 177
Förvaltningsarvode drift	-410 961	-488 455
Summa driftskostnader	-4 816 014	-4 871 813

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-891 795	-144 204
IT-kostnader	-569	-9 157
Arvode, yrkesrevisorer	-16 342	-12 887
Övriga förvaltningskostnader	-22 109	-23 760
Kreditupplysningar	-7 305	-2 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 190	-16 422
Kontorsmateriel	0	-17 336
Telefon och porto	0	-8 515
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1 135
Medlems- och föreningsavgifter	-62 665	0
Serviceavgifter	0	-62 665
Bankkostnader	-1 958	-1 600
Advokat och rättegångskostnader	-6 475	-10 441
Övriga externa kostnader	-5 378	-3 185
Summa övriga externa kostnader	-1 049 785	-313 556

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-285 019	-213 129
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 000	-8 000
Övriga kostnadsersättningar	-550	0
Övriga personalkostnader	-6 250	0
Sociala kostnader	-68 761	-60 662
Summa personalkostnader	-371 580	-281 791

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-860 005	-728 609
Avskrivning Maskiner och inventarier	-52 178	-42 550
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-912 183	-771 159

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	17 447	3 008
Ränteintäkter från likviditetsplacering	20 887	0
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	690
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 291	0
Övriga ränteintäkter	431	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	40 056	3 698

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-292 823	-176 737
Övriga räntekostnader	-3 407	-1 201
Övriga finansiella kostnader	-48 645	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-344 875	-177 938

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	36 690 366	36 690 366
	36 690 366	36 690 366
Årets anskaffningar		
Pågående nyanläggningar, takreovering, markarbeten	8 516 846	0
	8 516 846	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 207 212	36 690 366

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-15 887 814	-15 159 205
	-15 887 814	-15 159 205
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-860 005	-728 609
	-860 005	-728 609
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 747 819	-15 887 814
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 459 393	20 802 552
Varav		
Byggnader	28 459 393	20 802 552

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	116 993 000	113 652 000
<i>varav byggnader</i>	<i>75 200 000</i>	<i>70 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 793 000</i>	<i>43 652 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	473 388	170 383
	473 388	170 383
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier		303 005
	0	303 005
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	473 388	473 388
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-47 748	-5 198
	-47 748	-5 198
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-52 178	-42 550
	-52 178	-42 550
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-99 926	-47 748
	-99 926	-47 748
Restvärde enligt plan vid årets slut	373 462	425 640
Varav		
Maskiner och inventarier	373 462	425 640

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	4 308 030	0
Årets anskaffningar	4 208 816	4 308 030
Omfört till byggnad	-8 516 846	0
Vid årets slut	0	4 308 030

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga finansiella instrument	700	700
Summa andra långfristiga fordringar	700	700

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-353	0
Kundfordringar	604 978	605 358
Kundfordran består av en fordran på Telia för hyra av plats för takantenn och el för att driva dessa. Parterna var oense på balansdagen om priset på elen. Ny faktura skickas 2023.		
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	604 625	605 358

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	418 819	436 364
Övriga fordringar	0	39 026
Skattefordran	12 102	0
Summa övriga fordringar	430 921	475 390

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	214 976	0
Förutbetalda driftkostnader	1 290	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	198 013	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 633	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 283	217 504
Förutbetald tomträtsavgäld	262 771	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	717 966	217 504

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	0	1 104
Bankmedel	0	1 005 598
Företagskonto	0	116 339
Transaktionskonto	3 057 348	119 150
Summa kassa och bank	3 057 348	1 242 191

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	20 719 136	5 978 608
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 576 398	9 877 647
Långfristig skuld vid årets slut	17 142 738	15 856 255

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2022-12-28	3 490 000,00	-3 490 000,00	0,00	0,00
SEB	3,88%	2024-11-28	0,00	2 872 500,00	30 000,00	2 842 500,00
SEB	1,46%	2022-11-28	2 872 500,00	-2 872 500,00	0,00	0,00
SEB	4,22%	2024-12-28	0,00	3 490 000,00	40 000,00	3 450 000,00
SEB	3,08 %	2023-01-28	0,00	3 515 147,00	35 868,00	3 479 279,00
SEB	0,40%	2022-01-28	3 515 147,00	-3 515 147,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2024-12-30	0,00	2 500 000,00	31 251,00	2 468 749,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2025-06-30	5 978 608,00	0,00	0,00	5 978 608,00
STADSHYPOTEK	3,55%	2027-04-30	0,00	2 500 000,00	0,00	2 500 000,00
Summa			15 856 255,00	5 000 000,00	137 119,00	20 719 136,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 97 119 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 485 595 kr årligen.
Beräknad skuld om 5 år 20 233 541 kr

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 1 lån om 3 479 279 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	510 731	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	97 733	76 260
Summa leverantörsskulder	608 464	76 260

Not 20 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	0	26 739
Summa skatteskulder	0	26 739

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	28 658	28 658
Skuld för moms	21 863	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	68 989
Övriga skulder	7 585	0
Summa övriga skulder	58 106	97 647

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	30 000	0
Upplupna räntekostnader	19 815	3 176
Upplupna driftskostnader	4 224	0
Upplupna elkostnader	44 116	0
Upplupna värmekostnader	219 768	0
Upplupna revisionsarvoden	16 000	13 700
Upplupna styrelsearvoden	120 372	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	476 695
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 783	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	599 956	171 201
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 060 034	664 772

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	20 864 000	18 688 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 10/5-23

Ort och datum



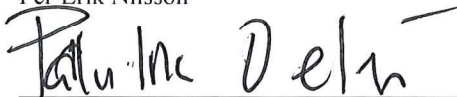
Leif Alm



Per-Erik Nilsson




Sava Petrovic



Paulina Delén



Carl-Olof Nörd



Margaretha Ragnarsson
Utsedd av HSB

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-11



Alexandra Ong
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Fredrik Ingvarsson



Irene Roth

Revisionsberättelse lämnad av internrevisorerna Fredrik Ingvarsson och Iréne Roth

Ansvarsfrihet ges för

Sava Petrovic

Paulina Delén

Mira Dekanic

Leif Alm

När det gäller

Olle Nord

Per-Erik Nilsson

Vill vi inte tillstyrka ansvarsfrihet.

Anledning, upphandling och särbehandling av Mark o Miljö. Det gäller vidare att Olle Nord och Per-Erik Nilsson deltagit i gratisresor med Mark o Miljö vilken man haft en affärsrelation med vi anser detta vara anmärkningsvärt och oacceptabelt.

För Brf Torbjörn

Malmö 230510

internrevisorerna


Fredrik Ingvarsson och Iréne Roth

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Torbjörn i Malmö för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Torbjörn i Malmö för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Det finns flera revisorer i föreningen och två revisionsberättelser.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 11 / 5 - 2023



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB BRF Torbjörn i Malmö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för HSB BRF Torbjörn i Malmö i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

