

ÅRSREDOVISNING

för

BRF TORBORG

Org.nr. 746000-2038

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

Innehåll

Sida

fövaltningsberättelse
resultaträkning
balansräkning
tilläggsupplysningar
underskrifter

2
5
6
8
12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan är beställd av Bredablick. Tillägg i stadgarna, för att föreningen ska ha möjlighet att ta ut avgift för andrahandsuthyrning, registrerades hos Bolagsverket 2017-02-23.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners, Insurance Consulting AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Fakta om fastigheten: Malmö Hildegard 3

Fastigheten är upplåten genom tomträtt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av ett flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1945

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1680 kvadratmeter, varav 1650 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 30 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter och en lokal med bostadsrätt.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av styrelsen

- Ekonomisk förvaltning
- Teknisk förvaltning

Medlemmar

Antal medlemslägenheter i föreningen är 25 st.

Under året har medlemskap beviljats åt:

Klara Sjö Gray lgh: I:7

Jacob Almstrand I:1B

Sara Flenhagen II:2

Kristin Eickhoff, Alexander Hardenberger III:1

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peter Maunula Ordförande

Marie Persson Kassör

David Christiansson Sekreterare

Filiph Viberg Suppleant

Vakant Suppleant

Styrelsen har under året avhållit tre protokollförda sammanträden.

Revisor

Mats Gyllenberg Ordinarie extern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-27.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Fasadtvätt av plåten på husets framsida.

Energideklaration utförd och registrerad.

Ny 10-års underhållsplan framtagen.

Nytt tomträttsavtal 2019/07-01, som löper 10 år.

Huset fyllde under året 75 år och detta firades på takterassen 23 augusti.

Service av maskiner i tvättstuga.

Inventering och ommärkning av källarförråd.

Trapphusbelysning justerad.

Reparation av ytterdörrar, källardörr samt vind.

Gemensam vår- och höststädning av gemensamma utrymmen.

Trappstädning sker enligt schema som boende i respektive trapphus kommit överens om.

Snöröjning och skötsel av trädgård utförs av T.T.A. Fastighet & Skötsel AB.

Föreningens ekonomi

Inga avgiftshöjningar är planerade för 2020.

Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Elkostnad/kvm totalyta	18	18	16	15	14
Värmekostnad/kvm totalyta	112	117	118	117	117
Vattenkostnad/kvm totalyta	37	32	35	28	30

Förändring i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Behandling av föregående års resultat	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	32 600		32 600
Balanserat resultat	28 337	-128 244	-99 908
Fond för yttre underhåll	83 463	83 463	166 926
Årets vinst	-44 781	44 781	31 821
Belopp vid årets utgång	99 619		131 439

Förslag till behandlingen av föreningens förlust:

Till föreningens förfogande står	
balanserad vinst	-99 908
årets vinst	31 821
	-68 087

Styrelsen föreslår att	
till fond för yttre underhåll avsätts	101 562
i ny räkning överföres	-169 649
	-68 087

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m			
Årsavgifter	1	1 060 610	932 546
		1 060 610	932 546
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetskostnader		-52 352	-65 129
Personalkostnader		-43 368	-44 680
Avskrivningar		-133 650	-138 322
Reparationer		-124 731	-166 514
Taxebundna kostnader		-317 572	-318 114
Övriga driftskostnader		-196 297	-60 090
Fastighetsskatt/kommunal avgift		-36 965	-35 635
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-70 661	-86 927
		-975 596	-915 411
Rörelseresultat		85 014	17 135
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-53 193	-61 916
		-53 193	-61 916
Resultat efter finansiella poster		31 821	-44 781
Årets resultat		31 821	-44 781

BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	3 753 097	3 886 139
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	0	608
		3 753 097	3 886 747

Summa anläggningstillgångar

3 753 097

3 886 747

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordran		33 759	33 726
Övriga fordringar		12 473	1 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	159 079	24 099
		205 311	59 569

Kassa och bank

866 704

875 773

Summa omsättningstillgångar

1 072 015

935 342

SUMMA TILLGÅNGAR

4 825 112

4 822 089

BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		32 600	32 600
Fond för yttre underhåll	6	166 926	83 463
		<u>199 526</u>	<u>116 063</u>

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-99 908	28 337
Årets resultat		31 821	-44 782
		<u>-68 087</u>	<u>-16 445</u>

Summa eget kapital

131 439 99 618

Långfristiga skulder

7, 9

Skulder till kreditinstitut		4 400 182	4 446 306
Summa långfristiga skulder		<u>4 400 182</u>	<u>4 446 306</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		46 124	46 124
Leverantörsskulder		45 861	52 469
Aktuell skatteskuld		36 965	35 635
Övriga skulder		20 268	20 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	144 273	121 655
Summa kortfristiga skulder		<u>293 491</u>	<u>276 165</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 825 112

4 822 089

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Föreningen redovisar i enlighet med K3 (BFNAR 2012:1).

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFN 2003:4).

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Som avsättning redovisas sådana förpliktelser som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller den tidpunkt då de ska infrias.

Avskrivningar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i kronor tillämpas:

	2019	2018
Byggnader	4 850	7 412
Reparation takterass	2 562	0
Standardförbättringar	0	0
Ventilation	8 500	8 500
Soprum/Sophus	0	0
Stambyte	21 383	21 383
Fönster	0	0
Balkong/Terrass	31 433	31 433
Tak	30 204	30 204
Relining	7 506	7 506
Maskiner	608	5 280
Dränerinng	<u>26 604</u>	<u>26 604</u>
	133 650	138 322

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter	2019	2018
	Årsavgifter	<u>1 060 610</u>	<u>932 546</u>
		1 060 610	932 546

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Rörelsens kostnader	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Städutrustning	0	4 118
	Snöröjning	6 379	15 504
	Gård, löpande underhåll	45 973	45 507
		52 352	65 129
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	124 731	166 514
		124 731	166 514
	Taxebundna kostnader		
	El	31 039	30 798
	Värme	188 057	196 682
	Vatten	61 969	53 151
	Renhållning	36 507	37 483
	Sotning	0	0
		317 572	318 114
	Övriga driftskostnader		
	Försäkring	32 252	29 185
	Tomträttsavgäld	133 905	1 410
	Kabel-TV	30 140	29 495
		196 297	60 090
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 965	35 635
	Övriga förvaltnings och rörelsekostnader		
	Bokföring och Bokslutsarvode	15 175	13 050
	Revisionsarvode	9 200	9 700
	Styrelsekostnader	0	0
	Förbrukningsinventarier	26 402	49 662
	Förbrukningsmaterial	5 676	2 770
	Bankkostnader	1 876	1 852
	Medlemsavg SBC Ek För	4 530	4 440
	Dataprogram, post och kredituppl.	692	345
	Administration	0	1 059
	Övriga kostnader	7 110	4 049
		70 661	86 927

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

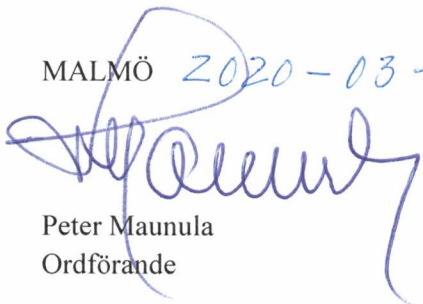
Föjande ersättningar har utgått			
Styrelsearvode	33 000		33 998
Sociala kostnader	10 368		10 682
	43 368		44 680
Avskrivningar			
Byggnad	7 412		7 412
Förbättringar	125 630		125 630
Maskiner	608		5 280
	133 650		138 322
Not 3 Byggnader och mark	2019-12-31		2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 461 852		6 461 852
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 461 852		6 461 852
Ingående avskrivningar	-2 575 713		-2 442 671
Årets avskrivningar	-133 042		-133 042
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 708 755		-2 575 713
Utgående redovisat värde	3 753 097		3 886 139
Redovisat värde byggnader	3 753 097		3 886 139
	3 753 097		3 886 139
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärdet för byggnad	15 562 000		13 550 000
Taxeringsvärdet för mark	18 292 000		14 271 000
Not 4 Maskiner och tekniska anläggningar	2019-12-31		2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	187 924		187 924
Inköp	0		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 924		187 924
Ingående avskrivningar	-187 316		-182 036
Årets avskrivningar	-608		-5 280
Utgående ackumulerade avskrivningar	-187 924		-187 316
Utgående redovisat värde	0		608

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2019-12-31	2018-12-31
	Com Hem		7 633	7 534
	Malmö Kommun		133 200	705
	Bostadsrätterna		4 620	4 530
	Stadshypotek		2 584	1 437
	Fastighetsförsäkring		11 042	9 893
			159 079	24 099
Not 6	Fond för yttre underhåll		2019-12-31	2018-12-31
	Belopp vid årets ingång		83 463	83 463
	Reservering enligt stadgar		83 463	0
			166 926	83 463
Not 7	Långfristiga skulder		2019-12-31	2018-12-31
		Förfallodag Ränta		
	Handelsbanken 884983	2021-12-30 1,21%	1 501 669	1 517 477
	Handelsbanken 769834	2020-01-30 1,15%	1 758 513	1 776 829
	Handelsbanken 889525	2021-12-30 1,21%	1 140 000	1 152 000
			4 400 182	4 446 306
Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
	Förutbetalda hyresavgifter		81 098	59 730
	Värme		29 333	29 508
	El		5 292	5 869
	Sophämtning		715	828
	Extern revisor		24 000	20 875
	Övriga upplupna kostnader		3 835	4 845
			144 273	121 655
Not 9	Ställda säkerheter			
	Fastighetsinteckningar		4 913 000	4 913 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

MALMÖ 2020-03-31



Peter Maunula
Ordförande



Marie Persson
Kassör

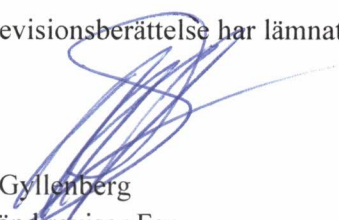


David Christiansson
Sekreterare

Filiph Viberg
Suppleant



Min revisionsberättelse har lämnats den 2/4 2020.



Mats Gyllenberg
Godkänd revisor Far



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Torborg, org.nr 746000-2038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Torborg för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

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*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

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 på fel.

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 på fel, 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Torborg för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten 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 revisorssed 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.



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 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 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 2/9 2020

Revisionsfirman Sven-Erik Nilsson i Malmö AB

Mats Gyllenberg

Auktoriserad/Godkänd revisor