



ÅRSREDOVISNING 2022-2023

HSB brf Tornfalken i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Tornfalken i Malmö kallas härmed till föreningsstämma tisdagen den 17 oktober. På stämman tas första beslutet om nya stadgar för bostadsrättsföreningen.

Tid: 19:00

Plats: Mottetens Folkets Hus, Munkhättegatan 202, Malmö

DAGORDNING

1. Föreningsstämman öppnas
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse behörigen skett
10. Styrelsens årsredovisning
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor och eventuell suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning
23. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
24. Information om och första beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen (minst enkel majoritet krävs)
25. Inkommen motion
26. Avslutning

Välkomna!

Styrelsen i HSB Brf Tornfalken i Malmö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tornfalken i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5163 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-24.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Dressören 2	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Dressören 5	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Lohengrin 2	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Lohengrin 3	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970

Totalt 4 objekt

Föreningens nuvarande tomträttsavtal gäller till 2031-01-01. Den årliga kostnaden är 1 132 506 kr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (bostadsrätt)	146
123	p-platser	0
76	garageplatser	0
295	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20590
Totalt 495 objekt		20736

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	12
2	132
3	147
4	4

Totalt: 295

Total lägenhetsyta 20590 kvm

Total lokalyta 146 kvm

Lägenheternas medelyta 69,8 kvm

Föreningens bostadsrättslokal används som fastighetskontor och styrelserum.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bert Borg	Ordförande	2021-10-26	2023-04-30
Barbro Molin	Ledamot	2016-06-20	2023-04-30
Draga Kraljevic	Ledamot	2019-10-08	2023-04-30
Anneli Eliasson	Ledamot	2021-10-26	2023-04-30
Stefan Logosz	Ledamot	2021-10-26	2023-04-30
Linda Azimi	Ledamot	2022-11-01	2023-04-30
Stefan Lindström	Suppleant	2019-10-08	2023-04-30
Peter Nilsson	Suppleant	2020-10-27	2022-11-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ordförande Bert Borg, ledamot Stefan Logosz samt suppleanten Stefan Lindström.

Efter räkenskapsårets slut har Draga Kraljevic avgått från styrelsen. Hon ersattes av den tidigare suppleanten Stefan Lindström som gick som ordinarie styrelsemedlem.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bert Borg, Draga Kraljevic, Anneli Eliasson, Stefan Logosz.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Sanja Buzuk, Senka Jovicic med Margareta Persson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Anna Maria Dahlén (sammankallande) och Lars Nilsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-10-27. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt.

Extrastämma

En extrastämma hölls 2023-04-03 där huvudfokus var en genomgång av föreningens ekonomi och den ekonomiska påverkan framtida investeringar och underhåll kommer att ha på ekonomin. På extrastämman deltog 52 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-06-01 med +3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-14.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Byte av ventilation Ormvråksgatan 1-5
2022-2023	Löpande underhåll av tvättmaskiner och torktumlare
2023	Renovering av festlokal och MC-garage

Bidrag

Föreningen fick under året bidrag för hissinvesteringen som blev klar under föregående räkenskapsår. Bidraget uppgick till 600 000 kr.

Grillfest

Grillfest med underhållning ägde rum den första lördagen i september.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023-2024	Underhåll garagetak och trädgårdar vid höghusen
2023	Byte av belysning i garaget
2024	Byte av garageportar
2024	Byte av ventilation samt nytt styrsystem i fastigheterna Ormvråksgatan 9-13, Tornfalksgatan 11-21 och Tornfalksgatan 22-30
2025-2026	Byte av kall- och varmvattenledningsrör samt avloppsstammar
2026-2027	Ommålning trapphus samtliga fastigheter

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 731 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023/2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 6 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2022-07-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 26 797 981 kr. Under året har föreningen amorterat 415 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 64 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.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 372 och under året har det tillkommit 32 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 371.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	162	200	219	228	168
Skuldsättning, kr/kvm	1 289	1 309	1 084	1 098	1 111
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	266	231	231	230	229
Driftskostnad, kr/kvm	657	603	546	541	589
Årsavgifter, kr/kvm	731	712	684	675	671
Totala intäkter, kr/kvm	819	803	765	769	757
Nettoomsättning, tkr	17 031	16 687	15 893	15 984	15 725
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 267	2 090	2 981	836	1 358
Soliditet, %	50	51	49	51	50

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till

föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 323 000	0	0	1 323 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 150 253	0	240 150	9 390 403
S:a bundet eget kapital, kr	10 473 253	0	240 150	10 713 403
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 606 826	2 089 888	-240 150	21 456 565
Årets resultat, kr	2 089 888	-2 089 888	1 266 621	1 266 621
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	21 696 714	0	1 026 471	22 723 186
S:a eget kapital, kr	32 169 967	0	1 266 621	33 436 589

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 667 000 kr samt ianspråktagande skett med 426 850 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	21 696 715
Årets resultat, kr	1 266 621
Reservation till underhållsfond, kr	-667 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	426 850
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	22 723 186

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	22 723 186

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	15 641 522	15 244 678
Övriga intäkter	3	1 389 440	1 442 028
		17 030 962	16 686 706
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 145 800	-1 154 572
Planerat underhåll	5	-426 850	-364 268
Fastighetsavgift/skatt		-484 755	-463 895
Driftskostnader	6	-9 694 219	-8 405 249
Övriga kostnader	7	-1 399 865	-687 714
Personalkostnader	8	-710 225	-1 593 724
Avskrivningar		-1 680 588	-1 704 374
		-15 542 302	-14 373 796
Rörelseresultat		1 488 660	2 312 910
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 523	7 517
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 562	-230 538
		-222 039	-223 021
Årets resultat		1 266 621	2 089 888

Balansräkning	Not	2023-04-30	2022-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	52 758 354	54 951 004
Inventarier	10	289 499	377 436
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	4 123 628	0
		57 171 481	55 328 440
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		57 172 181	55 329 140
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		26 545	18 897
Avräkningskonto HSB Malmö		5 374 490	5 057 634
Övriga fordringar	13	111 251	114 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	588 637	541 494
		6 100 923	5 732 773
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		4 000 000	2 000 000
		4 000 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
		2 065	3 365
Summa omsättningstillgångar		10 102 988	7 736 138
SUMMA TILLGÅNGAR		67 275 169	63 065 278

Balansräkning	Not	2023-04-30	2022-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 323 000	1 323 000
Fond för yttre underhåll	15	9 390 403	9 150 253
		10 713 403	10 473 253
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		21 456 565	19 606 827
Årets resultat		1 266 621	2 089 888
		22 723 186	21 696 715
Summa eget kapital		33 436 589	32 169 968
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	24 481 481	22 603 231
Summa långfristiga skulder		24 481 481	22 603 231
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	2 316 500	4 610 250
Leverantörsskulder		2 669 315	1 269 483
Aktuella skatteskulder		31 784	47 804
Övriga skulder	19	68 244	231 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	4 271 256	2 133 418
Summa kortfristiga skulder		9 357 099	8 292 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 275 169	63 065 278

Kassaflödesanalys	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 266 621	2 089 888
Avskrivningar		1 680 588	1 704 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 947 209	3 794 262
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-51 294	536 749
Förändring av kortfristiga skulder		5 259 770	367 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 155 685	4 698 815
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 523 628	-7 040 591
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 523 628	-7 040 591
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-1 901 000	0
Förändring lån		-415 500	4 674 560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 316 500	4 674 560
Årets kassaflöde		2 315 557	2 332 784
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 060 999	4 728 215
Likvida medel vid årets slut		9 376 556	7 060 999

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. En 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 ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022/2023.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 68 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,1 %.

Inventarier

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 13 550 555 kr (fg år 13 550 555 kr).

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	15 052 990	14 650 188
Hysesintäkter	588 532	594 490
	15 641 522	15 244 678

Not 3 Övriga intäkter

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgifter	41 255	66 701
El	707 660	660 089
Bredband	598 260	598 260
Ersättning försäkringsskador	0	36 728
Övriga intäkter	42 265	80 250
	1 389 440	1 442 028

Not 4 Reparationer

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Material i löpande underhåll	32 324	33 706
Reparationer, bostäder	16 859	43 461
Reparationer av gemensamma utrymmen	82 331	20 008
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	329 442	121 684
Reparationer av installationer	453	16 695
Reparationer, VA/sanitet	78 750	99 830
Reparationer, Värme	67 168	78 676
Reparationer, Ventilation	198 331	96 989
Reparationer el/tele	80 972	28 105
Reparationer hissar	13 790	41 179
Reparationer, TV/antennutrustning	88 939	84 566
Reparation av markytor	119 334	60 256
Reparation av garage	2 303	0
Reparation försäkringsärende	22 720	111 680
Reparation, övrigt	12 084	317 737
	1 145 800	1 154 572

Not 5 Planerat underhåll

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	21 392
Planerat UH av installationer	31 000	0
Planerat UH VA/sanitet	20 850	342 875
Planerat UH lokaler	375 000	0
	426 850	364 267

Not 6 Driftskostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 551 333	733 298
El	1 783 777	1 423 169
Uppvärmning	2 762 225	2 468 687
Vatten	990 913	900 775
Sophämtning	374 626	364 493
Tomträttsavgäld	1 132 589	1 263 081
Fastighetsförsäkring	328 012	316 088
Bredband och kabel-TV	709 578	876 044
Övriga avgifter	61 166	59 613
	9 694 219	8 405 248

Not 7 Övriga kostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Förvaltningsarvoden	928 261	263 073
Revisionsarvoden	25 235	24 463
Övriga externa kostnader	446 369	400 178
	1 399 865	687 714

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Medelantalet anställda		
antal under räkenskapsåret	0	2
	0	2
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	200 220	170 500
Revisionsarvode	35 500	34 100
Löner och andra ersättningar	288 332	886 403
Uttagsskatt	0	132 693
	524 052	1 223 696
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	186 173	370 028
	186 173	370 028
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	710 225	1 593 724

Not 9 Byggnader

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	87 537 365	82 243 446
Investering hissar	0	1 697 049
Utrangeringar	-1 030 477	-1 800 355
Aktivering bidrag hissar	-600 000	0
Investering tak och fasad	0	4 331 282
Investering passagesystem	0	1 065 943
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 906 888	87 537 365
Ingående avskrivningar byggnader	-32 586 361	-32 770 280
Utrangeringar	1 030 477	1 800 355
Årets avskrivningar	-1 592 651	-1 616 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 148 535	-32 586 361
Utgående redovisat värde	52 758 353	54 951 004
Taxeringsvärden byggnader	167 600 000	159 579 000
Taxeringsvärden mark	56 000 000	61 000 000
	223 600 000	220 579 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	703 625	741 662
Utrangeringar	-62 375	-38 037
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	641 250	703 625
Ingående avskrivningar	-326 189	-276 288
Försäljningar/utrangeringar	62 375	38 037
Årets avskrivningar	-87 937	-87 938
Utgående ackumulerade avskrivningar	-351 751	-326 189
Utgående redovisat värde	289 499	377 436

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	0	53 682
Inköp	4 123 628	8 240 592
Bidrag	-600 000	-1 200 000
Överfört till byggnad	600 000	-7 094 274
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 123 628	0
Utgående redovisat värde	4 123 628	0

Not 12 Andra långfristiga andelar

	2023-04-30	2022-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Andel fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 13 Övriga fordringar

	2023-04-30	2022-04-30
Skattekonto	111 251	114 748
	111 251	114 748

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-04-30	2022-04-30
Upplupen ränteintäkt	31 380	2 194
Förutbetalad tomträttsavgäld	188 768	188 751
Förutbetalad fastighetsförsäkring	222 651	216 687
Förutbetalda serviceavtal	33 303	38 490
Övriga förutbetalda kostnader	112 536	95 373
	588 638	541 495

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-04-30	2022-04-30
Belopp vid årets ingång	9 150 253	8 195 521
Ianspråktagande enligt stadgar	-426 850	-364 268
Avsättning till yttre fond	667 000	1 319 000
	9 390 403	9 150 253

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-04-30	2022-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	33 484 700	33 484 700
	33 484 700	33 484 700
Eventualförpliktelser		
Fastigo	0	16 782
	0	16 782

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-04-30	Lånebelopp 2022-04-30
SEB	4,15	2024-04-28	1 901 000	1 921 500
SEB	0,82	2024-07-28	9 328 541	9 478 541
Stadshypotek	3,56	2027-12-01	2 293 750	2 318 750
Stadshypotek	0,73	2026-09-01	4 850 000	4 950 000
Stadshypotek	1,19	2025-10-30	8 424 690	8 544 690
			26 797 981	27 213 481

Not 18 Långfristiga skulder

2 316 500 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden 415 500 kr.

Beräknad skuld om 5 år 24 720 481 kr.

	2023-04-30	2022-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	2 316 500	4 610 250
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	24 481 481	22 603 231
	26 797 981	27 213 481

Not 19 Övriga skulder

	2023-04-30	2022-04-30
Källskatt	36 667	49 984
Arbetsgivaravgifter	30 777	46 347
Uttagsskatt	0	132 693
Övriga skulder	800	2 100
	68 244	231 124

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-04-30	2022-04-30
Upplupna räntekostnader	45 037	36 576
Förutbetalda hyror och avgifter	1 393 321	1 349 631
Upplupna arvoden	38 475	32 260
Upplupet revisionsarvode	25 160	24 425
Upplupen el	145 592	140 414
Upplupen värme	186 120	174 704
Upplupen vatten	90 774	0
Upplupen sophämtning	24 710	0
Upplupen kostnad ventilationsprojekt	1 806 552	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	515 515	375 408
	4 271 256	2 133 418

Malmö

Bert Borg
Ordförande

Anneli Eliasson

Stefan Logosz

Stefan Lindström

Barbro Molin

Linda Azimi

Vår revisionsberättelse har lämnats

Senka Jovicic
Av föreningen vald revisorSanja Buzuk
Av föreningen vald revisorAfrodita Cristea
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tornfalken i Malmö, org.nr. 746000-5163

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tornfalken i Malmö för räkenskapsåret 2022-05-01-2023-04-30.

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 30 april 2023 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. Revisorenas 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 från BoRevision 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 uppger, 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, 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Tornfalken i Malmö för räkenskapsåret 2022-05-01-2023-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Revisor 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 provar 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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Senka Jovicic
Av föreningen vald revisor

Sanja Buzuk
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Tornfalken i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERT BORG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-07-07 kl. 17:07:11



STEFAN LOGOSZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-07-07 kl. 09:13:46



BARBRO MOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-07-07 kl. 10:43:08



LINDA AZIMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-08-11 kl. 11:03:20



ANNELI ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-07-20 kl. 20:57:59



STEFAN LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-07-07 kl. 11:32:18



SANJA BUZUK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-08-14 kl. 07:17:08



SENKA JOVICIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-08-21 kl. 11:23:34



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-08-24 kl. 14:22:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Tornfalken i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SANJA BUZUK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-08-14 kl. 07:18:22



SENKA JOVICIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-08-21 kl. 11:22:20



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-08-24 kl. 14:21:47



Till

BRF Tornfalken

Årsmötet 2023

Rubrik

Tillgänglighet till styrelse och ledamöter.

Bakgrund

Sedan förvaltningen flyttats längre från oss som är boende i föreningen har styrelsen och dess ledamöter blivit mer eller mindre anonyma och svårtillgängliga.

Så här står det bl.a. på föreningens hemsida *"Vill du komma i kontakt med styrelsen är du välkommen att kontakta förvaltaren, som vidarebefordra ditt mejl till styrelsen."*

Denna omväg genom förvaltaren leder till en fördröjning med risk för missförstånd, långa ledtider och i värsta fall censur eller "borttappade meddelande" till styrelsen. Detta är ett förkastligt system som snarare alienerar boende/styrelse än förenar oss till en bättre, aktivare och inkluderande förening. **Det är viktigt för oss boende att ha goda och igenkännande relationer med samtliga valda och av oss avlönade ledamöter i styrelse och valberedning**

Jag föreslår därför årsstämman besluta:

att 1 Snarast förse samtliga ledamöter med bild, telefonnummer och e-post adress på Brf. Tornfalkens hemsida och anslagstavlor.

att 2 Uppdatera Brf. Tornfalkens med korrekt information beträffande vem som förvaltar Tornfalken och ändra länken "Vill du komma i kontakt med styrelsen....." så att vi slipper slussas vidare till en förvaltare utanför styrelsen.

Att 3 Kontoret hålls öppet minst 1 timme varje månad till gagn för de som inte kan, vill eller behärskar den allt mera digitaliserade omvärlden. Förslagsvis kan öppettiden synkroniseras med ordinarie styrelsemöten.

Ort: Malmö**Datum: 2023-06-09**

Underskrift Namnförtydligande



Erling Fryde

Lägenhetsnr: 230

Adress: Ormvråksgatan 1

Bilaga 1:

2 förklarande bilder.

Bilaga 1:

Till min motion Tillgänglighet till styrelse och ledamöter.



Styrelsen

Styrelsen ansvarar för bostadsrättsföreningens övergripande strategier och mål. Det är också styrelsen som är ytterst ansvarig för föreningens fastigheter och förvaltning. Grundregeln när det kommer till ansvar är att man kan delegera arbetsuppgifter till förvaltningen och personal, men inte ansvaret. I styrelsen är det ordföranden som har det yttersta ansvaret.

Kontakta styrelsen

Ta bort denna text

Vill du komma i kontakt med styrelsen är du välkommen att [kontakta förvaltaren](#), som vidarebefordrar ditt mejl till styrelsen.

Detta är styrelsen

Ordförande: Bert Borg

Vice ordförande: Stefan Logosz

Sekreterare: Anneli Eliasson

Studieorganisatör: Draga Kraljevic

Ledamot: Melina Azimi

HSB-ledamot: Barbro Molin

Suppleant: Stefan Lindström

**Vem är dessa personer?
Hur ser dom ut, hur når
jag dem?**

SVAR PÅ MOTION FRÅN ERLING FRYDE

Styrelsen föreslår följande:

- Att 1 att stämman **beviljar** den del som gäller bild och namn på enskilda styrelsemedlemmar
- att stämman **avslår** publicering av styrelsemedlemmars privata telefonnummer och e-postadresser då medlemmar alltid bör kontakta styrelsen som helhet, inte enskilda styrelsemedlemmar.
- Att 2 att stämman **beviljar** denna punkt och att föreningens hemsida uppdateras med en e-postadress som går direkt till styrelsen.
- Att 3 att stämman **beviljar** denna punkt.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

[illegible]

[illegible]

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.