



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Torekov i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Torekov i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5205 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1941. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dygden 1	1941-06-30	1942
Dygden 2	1941-06-30	1942
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	24
16	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	20
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 521
Totalt 83 objekt		2 565

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 1 rok, 32 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Innerstaden GA:45	G:A	716438-7933	0 / 0	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hedvig Obenius	Ordförande	2022-06-21	
Michael Andersen	Ledamot	2018-06-19	
Cecilia Kjellberg	Ledamot	2018-06-19	
Sonja Román	Ledamot	2022-06-21	
Simon Jämtgård	Ledamot	2023-07-14	2024-04-15
Fannie Kåveland	Ledamot	2023-08-18	
Elias Wirtén	Ledamot	2024-06-10	
Molli Nilsson	Ledamot	2024-06-10	
Molli Nilsson	Suppleant	2023-07-14	2024-06-10
Emilia Münter Hedlund	Suppleant	2024-06-10	2024-12-06
Noah Schlaucher	Suppleant	2024-06-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sonja Román, Elias Wirtén, Molli Nilsson och Noa Schlauche.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Michael Andersen, Hedvig Obenius, Sonja Román och Fannie Kåveland.

Revisorer har varit: Sebastian Carreno Correa med Lina Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Daniel Gustafsson (sammankallande) samt Hedda Heiskanen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-01-14.

Underhåll

Inga större arbeten utfördes 2024. Arbetet med renovering av IM-kanaler påbörjas under 2025. En OVK kommer att genomföras 2025. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2025-01-14 utan större anmärkningar.

Ekonomi

Den för år 2025 upprättade budgeten visar ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen har beslutat att höja årsavgiften från och med 2025-04-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Styrelsen anser att årliga avgiftshöjningar kommer att behövas med anledning av allmänna kostnadshöjningar och för att säkra god ekonomi i framtiden.

Under 2024 har styrelsen vid två tillfällen placerat 600 000 kr av föreningens kapital i HSB Bunden Placering. Perioden 2024-04-15 till 2024-10-15 med 3,6% i räntesats. Perioden 2024-12-04 till 2025-03-04 med 2,7% i räntesats.

Kommentarer till årets resultat

Årets resultat är gott och föreningen följer underhållsplanen.

Överlåtelser

Under 2024 har föreningen haft 6 överlåtelser och 0 upplåtits.

Tidigare utförda större åtgärder

2022	Byte av inomhusbelysning till sensorstyrd LED
2021	Nya tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugan, Torekovsgatan 19.
2021	Relining av avloppstammar.
2017	Byte av radiatorer.
2012	Byte av värmeväxlare och pumpar.
2009	Fasader putsades och målades.
2006	Dränerades husgrunderna och utemiljön byggdes om.
2006	Tvättstugor renoverades.
2003	Yttertak lades om.
2000	Byte av samtliga vattenstammar i kök och badrum.
1998	Byte av elstigare.
1987	Byte av samtliga fönster.

Kommande underhållsarbeten

Renovering av IM-kanaler 2025.

Fönsterbyte 2028.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 86.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	236	273	259	235	240
Skuldsättning, kr/kvm	1 561	1 665	1 788	2 027	1 096
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 573	1 678	1 802	2 043	1 105
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	1
Energikostnad, kr/kvm	320	321	265	271	235
Årsavgifter, kr/kvm	995	966	877	848	789
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	94	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 028	1 016	911	887	821
Nettoomsättning, tkr	2 608	2 540	2 312	2 221	2 069
Resultat efter finansiella poster, tkr	308	382	369	175	460
Soliditet, %	52	49	45	40	53

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	36 065	0	0	36 065
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 774 593	0	76 000	2 850 593
S:a bundet eget kapital, kr	2 810 658	0	76 000	2 886 658
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 434 962	382 452	0	1 741 414
Årets resultat, kr	382 452	-382 452	307 581	307 581
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 817 414	0	307 581	2 048 995
S:a eget kapital, kr	4 628 072	0	383 581	4 935 653

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 76 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 817 414
Årets resultat, kr	307 581
Reservation till underhållsfond, kr	-76 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 048 995

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 048 995
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	2 607 910	2 539 738
Övriga intäkter	3	29 818	67 300
		2 637 728	2 607 038
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-73 250	-189 533
Planerat underhåll	5	0	-46 000
Fastighetsavgift/skatt		-99 600	-99 600
Driftskostnader	6	-1 338 724	-1 223 179
Övriga kostnader	7	-233 975	-205 897
Personalkostnader	8	-182 674	-85 053
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-296 492	-296 492
		-2 224 715	-2 145 754
Rörelseresultat		413 013	461 284
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 100	4 943
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 533	-83 775
		-105 433	-78 832
Årets resultat		307 581	382 452

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	7 383 666	7 680 158
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	0
		7 383 666	7 680 158
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		7 385 166	7 681 658
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		256	592
Avräkningskonto HSB Malmö		1 296 363	1 190 043
Skattefordran		6 792	6 792
Övriga fordringar	12	189 318	169 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	83 187	71 608
		1 575 916	1 438 188
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		600 000	300 000
		600 000	300 000
Summa omsättningstillgångar		2 175 916	1 738 188
SUMMA TILLGÅNGAR		9 561 082	9 419 846

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 065	36 065
Fond för yttre underhåll	14	2 850 593	2 774 593
		2 886 658	2 810 658
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 741 414	1 434 962
Årets resultat		307 581	382 452
		2 048 995	1 817 414
Summa eget kapital		4 935 653	4 628 072
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	1 437 000	1 599 000
Summa långfristiga skulder		1 437 000	1 599 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	2 565 750	2 670 750
Leverantörsskulder		121 352	122 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	501 327	399 300
Summa kortfristiga skulder		3 188 429	3 192 774
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 561 082	9 419 846

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

307 581

382 452

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

296 492

348 320

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****604 073****730 772****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-31 408

-15 156

Förändring av kortfristiga skulder

100 655

-21 942

Kassaflöde från den löpande verksamheten**673 320****693 674****Finansieringsverksamheten**

Förändring av lån

-267 000

-317 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-267 000****-317 000****Årets kassaflöde****406 320****376 674****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 490 043

1 113 369

Likvida medel vid årets slut**1 896 363****1 490 043**

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.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

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 föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En 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 omföreling mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 40 år.

Avskrivning 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 2,09 %

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 466 936	2 394 816
Hysesintäkter	76 234	80 182
Bredbandsabonnemang och IP telefoni	64 740	64 740
	2 607 910	2 539 738

Vatten, värme och bredband ingår i årsavgifter. Bredband redovisas separat i noten.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	29 535	37 832
Erhållna bidrag, elstöd	0	24 267
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	283	5 201
	29 818	67 300

Övriga intäkter består av överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter, avgifter för andrahandsuthyrningar mm.

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande UH bostäder	0	4 350
Löpande UH av gemensamma utrymmen	11 742	7 806
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	23 456	32 047
Löpande UH, VA/sanitet	37 146	20 538
Löpande UH, värme	328	49 989
Löpande UH, ventilation	0	4 249
Löpande UH el/tele	0	48 063
Löpande UH av byggnader utvändigt	0	3 552
Löpande UH av markytor	578	5 543
Reparation försäkringsärende	0	8 418
Löpande UH, övrigt	0	4 978
Öresavrundning		0
	73 250	189 533

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat uh av byggnader utvändigt	0	46 000
	0	46 000

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	301 060	156 290
El	76 793	74 242
Uppvärmning	510 681	512 935
Vatten	234 439	237 224
Sophämtning	46 288	87 929
Fastighetsförsäkringar	55 197	49 706
Kabel-TV	25 083	41 108
Bredband	80 741	63 744
Brandskyddskostnader	8 444	0
Öresavrundning	-2	1
	1 338 724	1 223 179

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	119 232	119 897
Medlemsavgift HSB	27 390	27 390
Revisionsarvoden - extern revisor	17 000	11 600
Överlåtelseavgift	9 788	10 503
Pantförskrivningsavgift	5 630	4 200
Konsultarvoden	0	21 150
Övriga kostnader	54 935	11 157
	233 975	205 897

I övriga kostnader ingår kontorsmaterial, postbefordran, inkasso, föreningsstämma/styrelsemöten, föreningsstämma, avgifter för juridiska åtgärder, lämnade bidrag och gåvor, bolagsverket m m.

Not 8 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	78 700	40 277
Övriga arvoden förtroendevalda	15 500	7 045
Löner och ersättningar	43 500	16 000
Övriga ersättningar förtroendevalda	1 300	1 800
	139 000	65 122
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	43 674	19 931
	43 674	19 931
Totala arvoden ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	182 674	85 053

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 165 214	14 165 214
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 165 214	14 165 214
Ingående avskrivningar	-6 542 703	-6 246 210
Årets avskrivningar	-296 492	-296 492
Öresavrundning	0	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 839 195	-6 542 703
Mark	57 647	57 647
Utgående värde mark	57 647	57 647
Bokfört värde byggnader och mark	7 383 666	7 680 158
Taxeringsvärden byggnader	20 511 000	20 511 000
Taxeringsvärden mark	11 849 000	11 849 000
	32 360 000	32 360 000

Not 10 Pågående arbete

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	51 826
Årets investeringar		0
Omklassificeringar	0	0
Kostnadsfört	0	-51 826
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Kostnadsförda fakturor avser projektkostnader för bl a IMD el som föreningen avvaktar med att installera.

Not 11 Andelar

	2024-12-31	2023-12-31
HSB Malmö	500	500
Fonus	1 000	1 000
	1 500	1 500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	189 318	169 153
	189 318	169 153

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 260	475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 927	71 133
	83 187	71 608

Övriga förutbetalda kostnader avser fastighetsförsäkringar och kabel-tv m.m.

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	2 774 593	2 710 593
Avsättning	76 000	110 000
Ianspråktagande	0	-46 000
	2 850 593	2 774 593

Not 15 Skulder till kreditinstitut

2 565 750 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 är 267 000 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 565 750	2 670 750
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	1 437 000	1 599 000
	4 002 750	4 269 750

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB Bolån	2,06	2024-02-28	0	735 750
SEB Bolån	2,25	2026-07-28	462 000	474 000
Handelsbanken	5,00	2024-02-28	0	685 000
Handelsbanken	0,70	2024-06-01	0	1 250 000
Handelsbanken	1,58	2031-06-01	975 000	1 125 000
Handelsbanken	3,36	2025-05-30	2 565 750	0
			4 002 750	4 269 750

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	6 992 000	6 992 000
	6 992 000	6 992 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna arvoden och arbetsgivaravgifter	170 583	85 423
Upplupen extern revisor	15 000	11 500
Upplupen elkostnad	7 301	5 950
Upplupen värmekostnad	68 311	72 940
Upplupen Va-kostnad	18 815	18 056
Upplupna räntekostnader	7 722	1 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 512	2 095
Förutbetalda hyror och avgifter	203 084	201 576
Öresavrundning	-1	0
	501 327	399 300

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Hedvig Obenius
Ordförande

Michael Andersen
Styrelseledamot

Sonja Román
Styrelseledamot

Fannie Kåveland
Styrelseledamot

Cecilia Kjellberg
Styrelseledamot

Elias Wirtén
Styrelseledamot

Molli Nilsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BoRevision i Sverige AB
Valon Gashi
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sebastian Carreno Correa
av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Torekov i Malmö, org.nr. 746000-5205

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Torekov i Malmö för räkenskapsåret 20240101-20241231.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Torekov i Malmö för räkenskapsåret 20240101-20241231 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sebastian Carreno Correa
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Torekov i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HEDVIG OBENIUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 17:48:46



CECILIA KJELLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:19:12



MICHAEL ANDERSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 21:11:16



SONJA ROMÁN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 17:39:56



ELIAS WIRTÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 19:18:14



MOLLI NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 00:21:11



FANNIE KÅVELAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 01:06:48



SEBASTIAN CARRENO CORREA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:30:52



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 13:20:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Torekov i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SEBASTIAN CARRENO CORREA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:33:16



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 13:19:48



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 ekonomiska 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 behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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 föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.