



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Tornfalken i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tornfalken i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5163 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 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

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
76	garageplatser (6 st med laddstolpar)	0
123	p-platser (12 st med laddstolpar)	0
1	lokaler (bostadsrätt)	146
29	förråd	108
295	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20 590
14	MC - platser	0

Totalt 538 objekt **20 844**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 132 st 2 rok, 147 st 3 rok, 4 st 4 rok.
Bostadsrättslokalen används som fastighetskontor. Föreningen har även festlokal och fritidslokal.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bert Borg	Ordförande	2021-10-26	
Barbro Molin	HSB Ledamot	2016-06-20	
Lars Nilsson	Ledamot	2023-11-21	
Ronni Steinnagel	Ledamot	2023-11-21	
Draga Kraljevic	Ledamot	2019-10-08	2023-06-08
Anneli Eliasson	Ledamot	2021-10-26	
Linda Azimi	Ledamot	2022-11-01	2024-02-07
Johanna Åberg	Suppleant	2023-11-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ordförande Bert Borg och ledamot Anneli Eliasson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bert Borg, Lars Nilsson, Ronni Steinnagel och Anneli Eliasson.

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

Valberedning har varit: Marcus Näslund (sammankallande) samt Diana Kardovik, valda vid föreningsstämman. Diana Kardovik avgick 2024.03.14.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-10-17. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar varav 1 genom fullmakt. En extrastämma den 2024-02-22 andra beslut om nya stadgar. Där deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +6%.

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 2023-05-23.

SEB lånet på 1,9 miljoner kr som behövde läggas om lades ihop med det nya SBAB lånet på 8 miljoner kr. Därav att lånebeloppet från SBAB uppgår till 9,9 miljoner kr.

Under året avgick Melina Azimi som styrelseledamot per den 2024-02-05.

Diana Kardovik avgick från valberedningen 2024-03-14.

Föreningen hade extra stämma den 22 februari 2024 gällande andra beslutet om nya HSB stadgar.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Byte av ventilation Ormvråksgatan 1-5
2023-2024	Renovering av garagetak och gårdar vid höghusen
2024	Byte av tvättmaskiner
2024	OVK genomförd och godkänd
2024	Renovering av festlokal och MC-garage

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Byte av belysning i garaget
2025	Byte av garageportar
2025	Byte av ventilation samt nytt styrsystem i fastigheten Ormvråksgatan 9-13
2025	Spola och filma avloppsstammar i samtliga fastigheter
2026-2027	Byte av kall- och varmvattenledningsrör samt avloppsstammar
2027-2028	Ommålning trapphus samtliga fastigheter

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 854 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2024/2025 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 6% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna från 2024-07-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 34 254 465 kr. Under året har föreningen amorterat 543516 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 63 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 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 371 och under året har det tillkommit 24 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 372.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	215	162	187	225	223
Skuldsättning, kr/kvm	1 643	1 286	1 306	1 081	1 095
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 664	1 302	1 322	1 095	1 109
Räntekänslighet, %	2	2	2	1	2
Energikostnad, kr/kvm	287	266	230	230	230
Årsavgifter, kr/kvm	872	795	773	738	725
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	96	95	96	93
Totala intäkter, kr/kvm	918	817	880	762	766
Nettoomsättning, tkr	18 177	16 947	16 503	15 794	15 414
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 619	1 267	2 090	2 981	836
Soliditet, %	48	50	51	49	51

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Fr o m 2023 ingår intäkten för IMD el samt bredband i beräkningen.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nyckeltalet har för tidigare år räknats om för att de ska vara beräknade på samma sätt. I årsavgiften räknas avgift för el och bredband med.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret. Har räknats om för tidigare för att vara jämförbara.

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	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	9 390 403	0	-465 103	8 925 300
S:a bundet eget kapital, kr	10 713 403	0	-465 103	10 248 300
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	21 456 565	1 266 621	465 103	23 188 289
Årets resultat, kr	1 266 621	-1 266 621	1 618 799	1 618 799
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	22 723 186	0	2 083 902	24 807 088
S:a eget kapital, kr	33 436 589	0	1 618 799	35 055 388

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 956 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 421 103 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	22 723 186
Årets resultat, kr	1 618 799
Reservation till underhållsfond, kr	-956 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 421 103
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	24 807 088

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	24 807 088

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

Resultaträkning	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	18 551 603	16 947 442
Övriga intäkter	3	963 108	83 520
		19 514 711	17 030 962
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 439 402	-1 145 800
Planerat underhåll	5	-1 421 102	-426 850
Fastighetsavgift/skatt		-494 413	-484 755
Driftskostnader	6	-10 376 814	-9 694 219
Övriga kostnader	7	-1 528 582	-1 399 865
Personalkostnader	8	-324 968	-710 225
Avskrivningar		-1 846 353	-1 680 588
		-17 431 634	-15 542 302
Rörelseresultat		2 083 077	1 488 660
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		125 851	52 523
Räntekostnader och liknande resultatposter		-590 129	-274 562
		-464 278	-222 039
Årets resultat		1 618 799	1 266 621

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	56 487 256	52 758 354
Inventarier	10	201 561	289 499
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	10 536 661	4 123 628
		67 225 478	57 171 481
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	1 500	700
		1 500	700
Summa anläggningstillgångar		67 226 978	57 172 181
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		12 153	26 545
Avräkningskonto HSB Malmö		2 763 940	5 374 490
Övriga fordringar	13	39 701	111 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	978 809	588 637
		3 794 603	6 100 923
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		2 000 000	4 000 000
		2 000 000	4 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
		765	2 065
Summa omsättningstillgångar		5 795 368	10 102 988
SUMMA TILLGÅNGAR		73 022 346	67 275 169

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 323 000	1 323 000
Fond för yttre underhåll	15	8 925 300	9 390 403
		10 248 300	10 713 403
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		23 188 289	21 456 565
Årets resultat		1 618 799	1 266 621
		24 807 088	22 723 186
Summa eget kapital		35 055 388	33 436 589
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	24 533 892	24 481 481
Summa långfristiga skulder		24 533 892	24 481 481
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	9 720 573	2 316 500
Leverantörsskulder		1 326 266	2 669 315
Aktuella skatteskulder		19 164	31 784
Övriga skulder	19	52 263	68 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 314 800	4 271 256
Summa kortfristiga skulder		13 433 066	9 357 099
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 022 346	67 275 169

Kassaflödesanalys

Not

**2023-05-01
-2024-04-30****2022-05-01
-2023-04-30****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

1 618 799

1 266 621

Avskrivningar

1 846 353

1 680 588

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****3 465 152****2 947 209****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-304 232

-51 294

Förändring av kortfristiga skulder

-3 328 104

5 259 770

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-167 184****8 155 685****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-11 900 351

-3 523 628

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

-800

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-11 901 151****-3 523 628****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

8 000 000

-1 901 000

Förändring lån

-543 516

-415 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**7 456 484****-2 316 500****Årets kassaflöde****-4 611 851****2 315 557****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

9 376 556

7 060 999

Likvida medel vid årets slut**4 764 705****9 376 556**

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 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 67 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 1,93 %.

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. I likvida medel ingår avräkningskontot i HSB Malmö, kassa bank samt kortfristiga placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-05-01	2022-05-01
	-2024-04-30	-2023-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	15 843 734	15 052 990
Hysesintäkter	595 157	588 532
Årsavgifter bredband	598 260	598 260
EL	1 514 452	707 660
	18 551 603	16 947 442

I årsavgiften ingår bredband, värme och vatten, el debiteras enligt förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-05-01	2022-05-01
	-2024-04-30	-2023-04-30
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgifter	46 168	41 255
El stöd	819 139	0
Övriga intäkter	97 801	42 265
	963 108	83 520

Not 4 Reparationer

	2023-05-01	2022-05-01
	-2024-04-30	-2023-04-30
Material i löpande underhåll	103 421	32 324
Reparationer, bostäder	464	16 859
Reparationer av gemensamma utrymmen	88 167	82 331
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	180 729	329 442
Reparationer av installationer	97 279	453
Reparationer, va/sanitet	94 484	78 750
Reparationer, värme	119 259	67 168
Reparationer, ventilation	112 993	198 331
Reparationer el/tele	30 489	80 972
Reparationer hissar	77 274	13 790
Reparationer, tv-/antennutrustning	30 770	88 939
Reparation av markytor	76 314	119 334
Reparation av garage	14 887	2 303
Reparation försäkringsärende	412 255	22 720
Reparation, övrigt	0	12 084
Reparation av lokal	619	0
	1 439 404	1 145 800

Not 5 Planerat underhåll

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	1 361 728	0
Planerat uh av installationer	0	31 000
Planerat uh värme	59 375	0
Planerat uh va/sanitet	0	20 850
Planerat UH lokaler	0	375 000
	1 421 103	426 850

Not 6 Driftskostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 707 961	1 551 333
El	1 817 729	1 783 777
Uppvärmning	3 005 573	2 762 225
Vatten	1 156 096	990 913
Sophämtning	410 800	374 626
Tomträttsavgäld	1 132 606	1 132 589
Fastighetsförsäkring	342 805	328 012
Bredband och kabel-TV	682 850	709 578
OVK	38 994	0
Övriga kostnader	81 402	61 166
	10 376 816	9 694 219

Not 7 Övriga kostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Förvaltningsarvoden	934 558	928 261
Revisionsarvoden	26 500	25 235
Övriga externa kostnader	567 523	446 369
	1 528 581	1 399 865

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	209 526	200 220
Revisionsarvode	37 150	35 500
Löner och andra ersättningar	17 750	288 332
	264 426	524 052
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	60 542	186 173
	60 542	186 173
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	324 968	710 225

Not 9 Byggnader

Årets investeringar avser ombyggnad lokal för mc/ Cykelgarage, ventilation samt CCTV- system.

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	85 906 888	87 537 365
Årets investeringar	5 487 318	0
Utrangeringar (ventilation)	-247 108	-1 030 477
Aktivering bidrag hissar	0	-600 000
Överfört från pågående		0
Investering passagesystem		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 147 098	85 906 888
Ingående avskrivningar byggnader	-33 148 535	-32 586 361
Utrangeringar	247 108	1 030 477
Årets avskrivningar	-1 758 416	-1 592 651
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 659 843	-33 148 535
Utgående redovisat värde	56 487 255	52 758 353
Taxeringsvärden byggnader	167 600 000	167 600 000
Taxeringsvärden mark	56 000 000	56 000 000
	223 600 000	223 600 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	641 250	703 625
Utrangeringar	0	-62 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	641 250	641 250
Ingående avskrivningar	-351 751	-326 189
Försäljningar/utrangeringar		62 375
Årets avskrivningar	-87 937	-87 937
Utgående ackumulerade avskrivningar	-439 688	-351 751
Utgående redovisat värde	201 562	289 499

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Pågående arbete avser renovering av takbjälklag i garage samt utemiljö.

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	4 123 628	0
Inköp	10 124 577	4 123 628
Bidrag	0	-600 000
Överfört till byggnad	-3 711 544	600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 536 661	4 123 628
Utgående redovisat värde	10 536 661	4 123 628

Not 12 Andra långfristiga andelar

	2024-04-30	2023-04-30
Andel HSB Malmö	700	500
Andel Fonus	800	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	700
Utgående redovisat värde	1 500	700

Not 13 Övriga fordringar

	2024-04-30	2023-04-30
Skattekonto	39 701	111 251
	39 701	111 251

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupen ränteintäkt	8 976	31 380
Förutbetald tomträttsavgäld	188 768	188 768
Förutbetald fastighetsförsäkring	240 308	222 651
Förutbetalda serviceavtal	40 020	33 303
Övriga förutbetalda kostnader	125 710	112 536
Uppl intäkter IMD el	375 027	0
	978 809	588 638

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-04-30	2023-04-30
Belopp vid årets ingång	9 390 403	9 150 253
Ianspråktagande enligt stadgar	-1 421 103	-426 850
Avsättning till yttre fond	956 000	667 000
	8 925 300	9 390 403

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-04-30	2023-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	40 289 000	33 484 700
	40 289 000	33 484 700
Eventualförpliktelser		
Fastigo	0	0
	0	0

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-04-30	Lånebelopp 2023-04-30
SEB	4,41	2024-04-28	0	1 901 000
SEB	0,82	2024-07-28	9 178 541	9 328 541
Stadshypotek	3,56	2027-12-01	2 268 750	2 293 750
Stadshypotek	0,73	2026-09-01	4 750 000	4 850 000
Stadshypotek	1,19	2025-10-30	8 304 690	8 424 690
SBAB	4,35	2027-09-15	9 752 484	0
			34 254 465	26 797 981

Not 18 Långfristiga skulder

9 720 573 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 543 516 kr.

Beräknad skuld om 5 år 24 720 481 kr.

	2024-04-30	2023-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	9 720 573	2 316 500
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år	24 533 892	24 481 481
	34 254 465	26 797 981

Not 19 Övriga skulder

	2024-04-30	2023-04-30
Källskatt	28 258	36 667
Arbetsgivaravgifter	18 556	30 777
Övriga skulder	5 449	800
	52 263	68 244

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna räntekostnader	78 349	45 037
Förutbetalda hyror och avgifter	1 510 186	1 395 259
Upplupna arvoden	93 877	50 564
Upplupet revisionsarvode	25 410	25 160
Upplupen el	181 135	145 592
Upplupen värme	186 782	186 120
Upplupen vatten	101 875	90 774
Upplupen sophämtning	22 304	24 710
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	114 884	2 308 040
	2 314 802	4 271 256

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bert Borg
Ordförande

Barbro Molin

Ronni Steinnagel

Lars Nilsson

Anneli Eliasson

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

Senka Jovicic
Av föreningen vald revisor

Sanja Buzuk
Av föreningen vald revisor

Afrodita 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 01/05/2023-30/04/2024.

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 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



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 01/05/2023-30/04/2024 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Senka Jovicic
Av föreningen vald revisor

Sanja Buzuc
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 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: 2024-09-04 kl. 09:10:42



LARS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-04 kl. 09:49:50



RONNI STEINNAGEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-05 kl. 13:33:45



BARBRO MOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-04 kl. 11:24:46



ANNELI ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-05 kl. 13:09:42



SANJA BUZUK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-09-06 kl. 08:03:29



SENKA JOVICIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-09-06 kl. 14:44:38



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-09-09 kl. 11:58:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 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: 2024-09-06 kl. 08:04:43



SENKA JOVICIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-09-06 kl. 14:43:19



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-09-09 kl. 11:57:37



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 banktillgodoavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodoavanden 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 stadgama 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

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

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.