ÅRSREDOVISNING

1/1 2021 – 31/12 2021

HSB BRF
TOFTA
I SVEDALA

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Tofta i Svedala
Org. nr. 716439–3972

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2021-01-01 -- 2021-12-31

föreningens 31:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1991 på fastigheten Svedala 100:165 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vitvingegatan 2–26 och Blåvingegatan 1-69.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Svedala.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m
2	12	67-76
3	26	87,5-96
4	14	115
5	4	136-137
Totalt:	56	5.393,5
Lokaler, hyresrätt	1	11

Total lägenhetsyta 5.393,5 kvm.
Total lokalyta 11 kvm.
Lägenheternas medelyta 96,3 kvm.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 4e66ac9f8d400f134b91c541c4e38e08717e18e2761e6ee94476f9d6950bf8ebff9be8da0f1c3b28714c23f065d39878f4885e0d6746c4891a7a7722e0d07d0a

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten. Samtliga till antalet 56 gaspannor är utbytta. Vi har bytt ut samtliga 56 ventilationsaggregat och 44 nya spiskåpa har installerats.
Under åren 2014 – 2021 har vi haft 12 läckor i kallvattenrör förlagda i betongbjälklag mellan grovkök och kök med efterföljande reparationer. Vi har som förebyggande åtgärd att förhindra läckage bytt ut kall- och varmvattenrör i 17 lgh. Samtliga skärmtak har renoverats, målats.
4 entrédörrar har bytts ut till nya. Träpartier kring de fyra garage/carportlängor och kring samtliga carport- och förråd intill par- och enplanshus har totalrenoverats. Dålig träpanel har bytts ut, all trädetaljer har tvättats och målats. De 2 soprumsdörrar har bytts ut. GP platser kring Blåvingegatorna har utökats med 4 nya GP platser. All ytterbelysning är utbytt till nya armaturer med led. Belysning i soprum och byggförråd är utbytt till ledplafonder.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2021.
Med anledning av rådande Coronapandemin genomfördes föreningsstämman med möjlighet för medlemmarna att förtidsrösta genom poströstning. Stämman hölls utan närvaro av medlemmar, förutom deltagare som har en nödvändig funktion.
Totalt 27 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen och övriga funktionärer
Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Ordinarie styrelseledamöter		**Valda t.o.m. årsstämman**
Christian Karlsson	Ordförande	
Christer Johansson	Vice ordförande	
Kerstin Nielsen	Sekreterare	2022
Malin Wikander	Studieorganisatör	2022
Joakim Johansson	Suppleant	2022
Lena Nilsson	Utsedd av HSB Riksförbund	2022

Firmatecknare två i förening
Christian Karlsson
Kerstin Nielsen
Malin Wikander
Christer Johansson

Ordinarie revisorer		**Valda t.o.m. årsstämman**
BoRevision AB	Av HSB Riksf. utsedd revisor	
Paul Alm	Av föreningen vald revisor	2022

Revisorssuppleanter		**Valda t.o.m. årsstämman**
Petra Körner	Revisorssuppleant	2022

Valberedning		**Valda t.o.m. årsstämman**
Mats Olsson	Ordinarie	2022
Joanna Isgren	Suppleant	2022

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 4e66ac9f8d400f134b91c541c4e38e08717e18e2761e6ee94476f9d6950bf8ebff9be8da0f1c3b28714c23f065d39878f4885e0d6746c4891a7a7722e0d07d0a

Representanter i HSB Malmö fullmäktige	**Valda t.o.m. årsstämman**
Malin Wikander ordinarie och Kerstin Nielsen, suppleant.	2022

Vicevärd Vakant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll
Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Elinstallation av jordfelsbrytare är utfört i de lägenheter där så inte fanns till antalet 31 st.
15 st. entrétrappor har till större delen totalrenoverats.
I samband med ett vattenläckage har vi fått byta ut kall- och varmvattenrör förlagda i betongbjälklag mellan grovkök och kök med efterföljande reparationer.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2021-10-31 varvid Christian Carlsson, Kerstin Nielsen, Lena Nilsson och Joakim Johansson deltog.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

1) Byta ut ett större parti plattor på gångbanan mellan flerfamiljshusen
2) Byta ut ventilinsatser och termostater på samtliga element
3) Byta ut kall- och varmvattenrör förlagda i betongbjälklag mellan grovkök och kök som förebyggande åtgärd att förhindra vattenläckage i 27 lgh.
4) Byta ut plåtdetaljer
5) Renovering balkongkassetter, målning dess stålkonstruktioner

Ekonomi
Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 707 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2022-04-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 37 729 649 kr. Under året har föreningen amorterat 675 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 56 år.

Styrelsens intention är att bygga upp eget kapital genom placeringar på räntekonto i HSB Malmö för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov och till för att minimera behov av nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Byte av kontoplan
Under 2021 har HSB Malmö bytt kontoplan. Den började gälla fr o m mitten av november månad 2021 men hela året är översatt till ny kontoplan. Detta betyder t ex att konto kan ha fått nytt nummer, ev. ändrad text, konto kan ha slagits ihop men även att vissa konto är oförändrade. I årsredovisningen har även föregående år migrerats för att möjliggöra jämförelse mellan åren.

Medlemsinformation
Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 83 medlemmar (80 föregående år).
Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 4e66ac9f8d400f134b91c541c4e38e08717e18e2761e6ee94476f9d6950bf8ebff9be8da0f1c3b28714c23f065d39878f4885e0d6746c4891a7a7722e0d07d0a

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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	3 832	3 923	3 772	3 804	3 765
Rörelsens kostnader	-2 876	-3 434	-2 489	-4 006	-3 637
Finansiella poster, netto	-589	-609	-616	-628	-581
Årets resultat	367	-120	677	-830	-453
Likvida medel & fin placeringar	4 401	3 513	3 244	3 242	4 032
Skulder till kreditinstitut	37 730	38 405	39 080	39 755	40 831
Fond för yttre underhåll	240	100	126	0	526
Balansomslutning	48 778	48 926	49 779	49 791	51 607
Fastigheternas taxeringsvärde	73 194	64 618	64 618	52 411	49 411
Soliditet %	21	20	20	19	20
Räntekostnad kr/kvm	113	116	118	121	112
Låneskuld kr/kvm	6 995	7 121	7 246	7 370	7 555
Avgift kr/kvm	707	695	695	695	685

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 010 723	100 063	2 960 488	-119 625	**9 951 649**
Avsättning år 2021 yttre fond		445 000	-445 000		**0**
Ianspråktagande av yttre fond		-304 831	304 831		**0**
Disposition av föregående års resultat:			-119 625	119 625	**0**
Årets resultat				367 133	**367 133**
Belopp vid årets utgång	**7 010 723**	**240 232**	**2 700 694**	**367 133**	**10 318 782**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 700 694
årets vinst	367 133
	3 067 827
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 067 827
	3 067 827

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 4e66ac9f8d400f134b91c541c4e38e08717e18e2761e6ee94476f9d6950bf8ebff9be8da0f1c3b28714c23f065d39878f4885e0d6746c4891a7a7722e0d07d0a

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	3 812 631	3 756 300
Övriga intäkter	3	19 815	167 183
		3 832 446	**3 923 483**
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-230 715	-578 448
Planerat underhåll	5	-304 831	-530 688
Fastighetsavgift/skatt		-208 370	-195 192
Driftskostnader	6	-678 264	-613 687
Övriga kostnader	7	-181 991	-217 920
Personalkostnader	8	-224 309	-198 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 047 706	-1 098 915
		-2 876 186	**-3 433 705**
Rörelseresultat		**956 260**	**489 778**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 011	16 141
Räntekostnader och liknande resultatposter		-609 137	-625 544
		-589 126	**-609 403**
Årets resultat		**367 133**	**-119 625**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 4e66ac9f8d400f134b91c541c4e38e08717e18e2761e6ee94476f9d6950bf8ebff9be8da0f1c3b28714c23f065d39878f4885e0d6746c4891a7a7722e0d07d0a

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	44 266 933	45 314 639
		44 266 933	**45 314 639**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	**500**
Summa anläggningstillgångar		**44 267 433**	**45 315 139**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB Malmö		701 268	613 185
Övriga fordringar		14 639	17 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	94 790	80 735
		810 697	**711 036**
Kortfristiga placeringar	12		
Övriga kortfristiga placeringar		3 700 000	2 900 000
		3 700 000	**2 900 000**
Summa omsättningstillgångar		**4 510 697**	**3 611 036**
SUMMA TILLGÅNGAR		**48 778 130**	**48 926 175**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 4e66ac9f8d400f134b91c541c4e38e08717e18e2761e6ee94476f9d6950bf8ebff9be8da0f1c3b28714c23f065d39878f4885e0d6746c4891a7a7722e0d07d0a

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 010 723	7 010 723
Fond för yttre underhåll	13	240 232	100 063
		7 250 955	**7 110 786**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		2 700 694	2 960 488
Årets resultat		367 133	-119 625
		3 067 827	**2 840 863**
Summa eget kapital		**10 318 782**	**9 951 649**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	32 600 000	31 204 649
Summa långfristiga skulder		**32 600 000**	**31 204 649**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	5 129 649	7 200 000
Leverantörsskulder		136 995	3 443
Aktuella skatteskulder		15 056	19 830
Övriga skulder	17	33 978	31 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	543 670	515 026
Summa kortfristiga skulder		**5 859 348**	**7 769 877**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**48 778 130**	**48 926 175**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 4e66ac9f8d400f134b91c541c4e38e08717e18e2761e6ee94476f9d6950bf8ebff9be8da0f1c3b28714c23f065d39878f4885e0d6746c4891a7a7722e0d07d0a

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		367 133	-119 625
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 047 706	1 098 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 414 839**	**979 290**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	1 476
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 578	21 597
Förändring av leverantörsskulder		133 552	-111 042
Förändring av kortfristiga skulder		26 270	53 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 563 083**	**944 585**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-675 000	-675 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-675 000**	**-675 000**
Årets kassaflöde		**888 083**	**269 585**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 513 193	3 243 608
Likvida medel vid årets slut		**4 401 276**	**3 513 193**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 4e66ac9f8d400f134b91c541c4e38e08717e18e2761e6ee94476f9d6950bf8ebff9be8da0f1c3b28714c23f065d39878f4885e0d6746c4891a7a7722e0d07d0a

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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2021.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Anläggningstillgångar
Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 90 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 1,9 %.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

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

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

Inkomstskatt/underskottsavdrag
Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 24 093 855 kr (fg år 24 093 855 kr).

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 4e66ac9f8d400f134b91c541c4e38e08717e18e2761e6ee94476f9d6950bf8ebff9be8da0f1c3b28714c23f065d39878f4885e0d6746c4891a7a7722e0d07d0a

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	3 812 631	3 756 300
	3 812 631	**3 756 300**

Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	14 500	10 156
Ersättning från försäkringsbolag	0	147 318
Övriga intäker	5 315	9 709
	19 815	**167 183**

Not 4 Reparationer

	2021	2020
Löpande underhåll	28 050	24 759
Reparationer av gemensamma utrymmen	5 725	0
Reparationer, VA/sanitet	56 055	136 178
Reparationer, Värme	17 555	27 725
Reparationer, Ventilation	0	2 406
Reparationer av byggnader utvändigt	7 069	0
Reparation av markytor	0	530
Reparation försäkringsärende	17 843	119 087
Löpande underhåll el	77 631	262 657
Reparationer, bostäder	20 787	5 106
	230 715	**578 448**

Not 5 Planerat underhåll

	2021	2020
Planerat UH av gemensamma utrymmen	61 393	0
Planerat UH el/tele	100 750	0
Planerat UH av byggnader utvändigt	59 308	0
Planerat UH av markytor	83 380	0
Planerat UH övrigt	0	530 688
	304 831	**530 688**

Not 6 Driftskostnader

	2021	2020
Trädgårdsskötsel, grundavtal	61 944	77 899
Serviceavtal	37 108	35 204
Snörenhållning	70 533	7 550
Elavgifter för drivkraft och belysning	25 049	25 081
Vatten	264 737	242 239
Sophämtning	100 648	100 038
Övrig renhållning	8 831	9 096
Fastighetsförsäkringar	68 815	67 659
Brandskydd	2 200	0
Kabel-TV	32 883	32 407
Fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel -extradebitering	5 516	16 514
	678 264	**613 687**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 4e66ac9f8d400f134b91c541c4e38e08717e18e2761e6ee94476f9d6950bf8ebff9be8da0f1c3b28714c23f065d39878f4885e0d6746c4891a7a7722e0d07d0a

Not 7 Övriga kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvoden	84 489	80 815
Revisionsarvoden	11 000	10 088
Övriga externa kostnader	86 502	87 642
Energideklaration	0	39 375
	181 991	**217 920**

Not 8 Arvode och sociala kostnader

	2021	2020
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	122 760	142 240
Revisorer	5 456	5 344
Övriga arvode förtroendevalda*	44 350	3 000
Arvode valberedning	6 000	8 000
	178 566	**158 584**
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter	45 743	40 271
	45 743	**40 271**
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	**224 309**	**198 855**

* Extra utbetalt arvode 22 800 kr och 15 550 kr felbokfört från tidigare år.

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 870 299	54 870 299
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**54 870 299**	**54 870 299**
Ingående avskrivningar	-10 080 660	-8 981 745
Årets avskrivningar	-1 047 706	-1 098 915
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-11 128 366**	**-10 080 660**
Utgående redovisat värde	**43 741 933**	**44 789 639**
Taxeringsvärden byggnader	51 880 000	46 472 000
Taxeringsvärden mark	21 314 000	18 146 000
	73 194 000	**64 618 000**
Bokfört värde byggnader	43 741 933	44 789 639
Bokfört värde mark	525 000	525 000
	44 266 933	**45 314 639**

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel HSB Malmö

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	**500**	**500**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 4e66ac9f8d400f134b91c541c4e38e08717e18e2761e6ee94476f9d6950bf8ebff9be8da0f1c3b28714c23f065d39878f4885e0d6746c4891a7a7722e0d07d0a

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna ränteintäkter	14 018	3 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 772	77 030
	94 790	**80 735**

Not 12 Kortfristiga placeringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	3 700 000	2 900 000
Utgående redovisat värde	**3 700 000**	**2 900 000**

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	100 063	125 751
Avsättning	445 000	505 000
Ianspråktagande	-304 831	-530 688
	240 232	**100 063**

Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	**56 682 000**	**56 682 000**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SBAB 28100442	1,470	2022-05-20	5 129 649	5 204 649
SBAB 26518202	2,17	2024-12-09	13 000 000	13 000 000
SBAB 23589117	1,69	2021-12-09	0	7 200 000
Swedbank Hypotek 2752053179	1,06	2027-10-25	13 000 000	13 000 000
SBAB 23589117	0,79	2023-12-11	6 600 000	0
			37 729 649	**38 404 649**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 4e66ac9f8d400f134b91c541c4e38e08717e18e2761e6ee94476f9d6950bf8ebff9be8da0f1c3b28714c23f065d39878f4885e0d6746c4891a7a7722e0d07d0a

Not 16 Skulder till kreditinstitut

5 129 649 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 675 000 kr

Den totala skulden om fem år förväntas uppgå till 37 354 649 kr.

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	5 129 649	7 200 000
	5 129 649	**7 200 000**

Not 17 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	19 012	16 968
Lagstadgade sociala avgifter	14 966	14 610
	33 978	**31 578**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	80 230	108 318
Förutbetalda hyror och avgifter	316 051	298 081
Övriga upplupna kostnader	147 389	108 627
	543 670	**515 026**

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Svedala 2022-04-27

Christian Karlsson
Ordförande

Christer Johansson

Kerstin Nielsen

Malin Wikander

Lena Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats
2022-04-27

Alexandra Ong
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

Paul Alm
av föreningen utsedd revisor

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 4e66ac9f8d400f134b91c541c4e38e08717e18e2761e6ee94476f9d6950bf8ebff9be8da0f1c3b28714c23f065d39878f4885e0d6746c4891a7a7722e0d07d0a

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tofta i Svedala, org.nr. 716439-3972

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tofta i Svedala för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 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 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.

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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 3d0301ca184cc5daeea47085e1382dc78f6fe4674d969545333b0ee8a198cc1ee62455b1b41bb1806186f36bbd41f0e7188b28b6ee7b7b65d1fb579bf5110162

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 Tofta i Svedala för räkenskapsåret 2021 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.

Svedala 2022-04-27

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Paul Alm
Av föreningen vald revisor

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 3d0301ca184cc5daeea47085e1382dc78f6fe4674d969545333b0ee8a198cc1ee62455b1b41bb1806186f36bbd41f0e7188b28b6ee7b7b65d1fb579bf5110162

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetald kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlägga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

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.