



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Brf Torekov
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 9 juni 2022 kl 19:00

Lokal: Malmö Rehab, Spångatan 83

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Fråga om arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Val av revisor och eventuell suppleant
19. Val av valberedning
20. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
21. Eventuella motioner och andra till föreningsstämman hänskjutna frågor
22. Föreningsstämmans avslutande



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Torekov i Malmö

Org nr 746000-5205

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2021-01-01 — 2021-12-31
föreningens 80:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt 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 1942 på fastigheterna Kv Dygden 1 och Kv Dygden 2 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheterna finns 2 bostadshus med tillsammans 6 trapphus med adresserna Abbekåsgatan 12 A — C och Torekovsgatan 19 A — C.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal:
1	32
2	32
Bostadsrättslokal	1
Hyresrättslokaler	2
Parkeringsplatser	16

Lägenheternas medelyta 39,4 kvm

Total lägenhetsyta 2 521 kvm

Bostadsrätt lokalytor 24 kvm

Hyresrätt lokalyta 20 kvm



De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

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.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2021.
Närvarande var 11 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Albin Malmståhl Fröler
Vice ordförande	Michael Andersen
Sekreterare	Marie Andersson
Ledamot	Linnea Winter
Ledamot	Elin Hoffman
Ledamot	Hedvig Obenius
Utsedd av HSB	Cecilia Kjellberg
Suppleant	Matilda Öreberg (avgick 2021-10-28 p g a flytt)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Albin Malmståhl Fröler, Michael Andersen, Hedvig Obenius
Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Albin Malmståhl Fröler, Michael Andersen, Elin Hoffman och Hedvig Obenius.

Revisorer

Carl Gustavsson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Emma Sjöberg och Robin Jensen

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Marie Andersson, ordinarie representant och Elin Hoffman, suppleant



Vicevärd

Har varit styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen följer aktuell underhållsplan. Under 2021 har relining av avloppsstammar genomförts samt nya tvättmaskiner och torktumlare installerats i tvättstugan på Torekovsgatan 19.

Upphandling pågår för utbyte till led-armaturer i trappuppgångar, källare och vind. Utbytet planeras vara genomfört under 2022.

Arbete pågår med planering för flera cykelställ samt förbättring av belysning utomhus och i samband med detta mindre utveckling av utomhusmiljön.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2021-04-21 utan större anmärkningar.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Utbyte av samtliga fönster är planerat till 2025.

Planerade åtgärder ska finansieras med lån samt med egna medel.

Kollektivt bredband

Från och med 2021-04-01 har kollektivt bredband installerats i föreningen. Kostnaden per lägenhet är 83 kr per månad.

Ekonomi

Styrelsen har efter beslut på extrastämma 2020-09-24 lånat upp totalt 4 000 000 kr och i samband med denna upplåning amorterat av äldre lån med 1 425 000 kr för att totalt sett få en bra struktur och bra ränta med olika bindningstid på lånen.

Upplåningen för relining av avloppsstammarna uppgår till 2 575 000 kr. Resterande kostnad för reliningen har betalats av föreningens egna medel.

Kostnaderna ökar framförallt för sophämtning, el och uppvärmning, vilket ger högre kostnader för föreningen.

Styrelsen har låtit genomföra en förstudie om gemensam el och individuell mätning (IMD) i föreningen.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 837 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visar ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna från och med 2022-04-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 198 750 kr. Under året har föreningen amorterat 182 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 29 år.



Styrelsens intention är att alltid amortera av låneskulder för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov.

I syfte att begränsa risker har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Styrelsen har under en kortare tid bundit 500 000 kr av likvida medel hos HSB syftet är att minska lånekostnaden under den period som dessa medel inte behövs.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat är gott och Brf Torekov följer underhållsplanen.

Medlemsinformation

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång har föreningen 85 medlemmar.

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.

Styrelsens slutord

Styrelsen anser att brf Torekov är en stabil bostadsrättsförening med sund ekonomi, god kostnadskontroll och välskötta byggnader.

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

Styrelsen tackar för förtroendet under det gångna verksamhetsåret och hoppas på god uppslutning vid årsstämman.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 275	2 105	1 998	1 995	1 987
Rörelsens kostnader	-2 024	-1 598	-1 594	-1 710	-1 703
Finansiella poster, netto	-51	-47	-56	-70	-99
Årets resultat	200	460	348	215	185
Likvida medel & fin placeringar	1 407	1 992	1 558	1 232	1 172
Skulder till kreditinstitut	5 199	2 811	2 907	3 052	3 330
Fond för yttre underhåll	2 511	2 442	2 276	2 197	2 169
Balansomslutning	9 576	6 920	6 520	6 325	6 419
Fastigheternas taxeringsvärde	30 183	30 183	30 183	20 950	20 950
Soliditet %	41	53	49	45	41
Räntekostnad kr/kvm	21	19	23	28	40
Låneskuld kr/kvm	2 043	1 105	1 133	1 190	1 298
Avgift kr/kvm	837	797	755	740	739

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 065	2 441 629	728 531	460 346	3 666 571
Ej disponerat resultat 2020				9 522	9 522
Avsättning år 2021 yttre fond		200 000	-200 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-131 036	131 036		0
Disposition av föregående års resultat:			469 868	-469 868	0
Öresavrundningar			1		1
Årets resultat				200 441	200 441
Belopp vid årets utgång	36 065	2 510 593	1 129 436	200 441	3 876 535

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 129 436
årets vinst	200 441
	1 329 877
disponeras så att i ny räkning överföres	1 329 877
	1 329 877

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	2 221 106	2 068 806
Övriga intäkter	3	54 068	36 370
		2 275 174	2 105 176
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-162 929	-138 662
Planerat underhåll	5	-131 036	0
Fastighetsavgift/skatt		-91 830	-91 830
Driftskostnader	6	-1 069 725	-940 598
Övriga kostnader	7	-189 340	-187 953
Personalkostnader	8	-82 300	-84 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-296 577	-154 523
		-2 023 737	-1 598 193
Rörelseresultat		251 437	506 983
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 776	2 548
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 770	-49 185
		-50 994	-46 637
Årets resultat		200 441	460 346

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	7 923 883	4 669 089
Pågående nyanläggningar och förskott	10	26 957	80 865
		7 950 840	4 749 954
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		7 952 340	4 751 454
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 571	2 268
Avräkningskonto HSB Malmö		906 552	1 992 290
Skattefordran		14 562	14 562
Övriga fordringar	12	125 140	105 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	71 724	54 454
		1 123 549	2 168 855
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		500 000	0
		500 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 623 549	2 168 855
SUMMA TILLGÅNGAR		9 575 889	6 920 309

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 065	36 065
Fond för yttre underhåll	14	2 510 593	2 441 629
		2 546 658	2 477 694
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 129 436	728 531
Årets resultat		200 441	460 346
		1 329 877	1 188 877
Summa eget kapital		3 876 535	3 666 571
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	3 891 750	1 323 750
Summa långfristiga skulder		3 891 750	1 323 750
Kortfristiga skulder			
Fond för inre underhåll		244	244
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	1 307 000	1 487 260
Leverantörsskulder		96 583	68 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	403 777	373 627
Summa kortfristiga skulder		1 807 604	1 929 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 575 889	6 920 309

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		200 441	460 346
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		296 577	154 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		497 018	614 869
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-40 432	-40 331
Förändring av kortfristiga skulder		57 875	36 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten		514 461	610 865
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 497 463	-80 865
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 497 463	-80 865
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		2 397 263	-96 375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 397 263	-96 375
Årets kassaflöde		-585 739	433 625
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 992 290	1 558 665
Likvida medel vid årets slut		1 406 551	1 992 290

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.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 42 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 2,15 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 109 057	2 008 842
Hysesintäkter	63 494	59 964
Bredbandsabonnemang och IP telefoni	48 555	0
	2 221 106	2 068 806

Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Övriga intäkter	28 779	36 370
Ersättning försäkringsskador	25 289	0
	54 068	36 370

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

Not 4 Reparationer

	2021	2020
Material i löpande underhåll	0	14 747
Reparationer, bostäder	16 730	3 750
Reparationer av gemensamma utrymmen	1 363	3 600
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	14 696	12 780
Reparationer av installationer	798	0
Reparationer, VA/sanitet	4 188	19 051
Reparationer, Värme	0	9 795
Reparationer, Ventilation	3 658	0
Reparationer el/tele	0	19 886
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	0	28 714
Reparationer av byggnader utvändigt	6 705	387
Reparation av markytor	25 625	24 304
Reparation, övrigt	9 552	0
Skadegörelse	0	1 648
Ersättning från försäkringsbolag	79 614	0
	162 929	138 662

Not 5 Planerat underhåll

	2021	2020
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	131 036	0
	131 036	0

Not 6 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och lokalvård	158 980	194 032
El	71 594	55 642
Uppvärmning	462 857	403 461
Vatten	161 756	143 997
Sophämtning	89 323	74 767
Övriga avgifter	125 215	68 699
	1 069 725	940 598

Not 7 Övriga kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvoden	108 689	103 377
Medlemsavgift HSB	27 390	27 390
Revisionsarvoden - extern revisor	10 875	10 250
Överlåtelseavgifter	13 068	12 950
Pantförskrivningsavgifter	8 090	5 674
Övriga kostnader	21 229	28 312
Öresavrundningar	-1	0
	189 340	187 953

Not 8 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	40 800	40 800
Övriga arvoden förtroendevalda	6 000	6 000
Löner och ersättningar	16 000	16 000
Övriga ersättningar förtroendevalda	2 000	2 000
	64 800	64 800
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	17 500	19 827
	17 500	19 827
Totala arvoden ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	82 300	84 627

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 264 583	10 264 583
Årets investeringar, relining	3 551 371	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 815 954	10 264 583
Ingående avskrivningar	-5 653 141	-5 498 618
Årets avskrivningar	-296 577	-154 523
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 949 718	-5 653 141
Mark	57 647	57 647
Utgående värde mark	57 647	57 647
Bokfört värde byggnader och mark	7 923 883	4 669 089
Taxeringsvärden byggnader	17 534 000	17 534 000
Taxeringsvärden mark	12 649 000	12 649 000
	30 183 000	30 183 000

Not 10 Pågående arbete

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 865	0
Årets investeringar	3 497 463	80 865
Omklassificeringar	-3 551 371	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 957	80 865
Utgående redovisat värde	26 957	80 865

Pågående arbete avser ny belysning i trapphus och källare.

Not 11 Andelar

	2021-12-31	2020-12-31
HSB Malmö	500	500
Fonus	1 000	1 000
	1 500	1 500

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	0	4 375
Skattekonto	125 140	100 906
	125 140	105 281

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 724	54 454
	71 724	54 454

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

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	2 441 629	2 276 629
Avsättning	200 000	165 000
Ianspråktagande	-131 036	0
	2 510 593	2 441 629

Not 15 Skulder till kreditinstitut

1 307 000 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 182 000 kr.

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 307 000	1 487 260
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	3 891 750	1 323 750
	5 198 750	2 811 010

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB Bolån	2,06	2024-02-28	825 750	870 750
SEB Bolån	2,25	2026-07-28	498 000	510 000
SEB Bolån	0,54	2021-12-28	0	1 430 260
Handelsbanken	0,55	2022-06-10	1 000 000	0
Handelsbanken	0,70	2024-06-01	1 450 000	0
Handelsbanken	1,58	2031-06-10	1 425 000	0
			5 198 750	2 811 010

Not 17 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	6 992 000	4 274 000
	6 992 000	4 274 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna arvoden och arbetsgivaravgifter	85 160	85 160
Upplupen fastighetsskötsel	18 688	15 625
Upplupen extern revisor	10 500	10 327
Upplupen elkostnad	7 498	5 139
Upplupen värmekostnad	71 147	66 923
Upplupen Va-kostnad	7 960	7 592
Upplupen renhållningskostnad	4 571	1 930
Upplupna räntekostnader	478	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 300	1 908
Förutbetalda hyror och avgifter	194 475	179 023
	403 777	373 627

HSB Brf Torekov i Malmö
Org.nr 746000-5205

Malmö / 2022

Albin Malmståhl Fröler
Ordförande

Marie Andersson
Styrelseledamot

Michael Andersen
Styrelseledamot

Hedvig Obenius
Styrelseledamot

Linnéa Winter
Styrelseledamot

Elin Hoffman
Styrelseledamot

Cecilia Kjellberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision i Sverige AB
Mohammed Daabas
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl Gustavsson
av föreningen vald revisor