



ÅRSREDOVISNING

1/9 2020 – 31/8 2021

**HSB BRF
TUBAN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening HSB Brf Tuban i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma klockan 19:00 tisdagen den 9 februari 2022.

Lokal: Föreningslokalen på källarplan, Nordlinds väg 96 C

DAGORDNING

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 dagordning
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 resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen för HSB Brf Tuban i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

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.

Föreningens 2 bostadshus färdigställdes år 1953 på fastigheten Tuban 1 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Nordlinds väg 96 A, B och C samt 98 A och B i Malmö.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	17
2	10
3	14
4	4
5	1
Totalt:	46
Lokaler, bostadsrätt:	3
Lokaler, hyresrätt:	0
Garage:	0
Parkeringsplatser:	0
Total lägenhetsyta:	2496 kvm
Total lokalyta:	127 kvm.
Lägenheternas medelyta:	54 kvm.

MD

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

- En omfattande fasadrenovering gjordes 2014.
- En miljöstation anlades och föreningens innergård upprustades 2014.
- Tubans gemensamma lokal och styrelserum renoverades 2015.
- Nya tvättmaskiner och torkskåp i tvättstugan i 98:an installerades 2015 samtidigt som tvättstugan fick ett större disponibelt utrymme.
- Under 2019 infördes individuell mätning och debitering av el (IMD, dvs. gemensam el).
- Under 2019/20 utfördes separation av dagvatten (regn- och dräneringsvatten) från spillvatten (dusch-, disk-, tvätt- och toalettavatten) för att undvika att dag- och spillvatten blandas vid översvämningar.
- Installation av gemensamt bredband Bolina 3.0 gjordes 2020.
- Under 2020/2021 avslutades arbetet med relining av avloppstammarna
- Ny markbeläggning, plattor och planteringar utanför ingångarna 96-98:an 2020.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 februari 2021. Närvarande var 17 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Perioden 2020-09-01 2021-02-08

Ordförande	Sebastian Björklund
Vice ordförande	Anders Hansson
Sekreterare	Katarina Wingkvist
Studieorganisatör	Ingvar Wahlsteen
Utsedd av HSB	Carina Ekdahl
Suppleant	Anna Beneti

Perioden 2021-02-09 2021-08-31

Ordförande	Katarina Wingkvist
Vice ordförande	Anders Hansson
Sekreterare	Andreas Ringblom
Studieorganisatör	Marcelina Olsson
Medlem	Ingvar Wahlsteen
Utsedd av HSB	Carina Ekdahl
Suppleant	Anna Beneti

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Katarina Wingkvist och Ingvar Wahlsteen samt suppleanten Anna Beneti.

Styrelsen har under året hållit totalt 13 sammanträden fördelade på 10 styrelsemöten (protokoll nr 244-253), 1 konstituerande möte, samt 2 budgetmöten. Dessutom har flera byggmöten ägt rum där styrelsen varit representerad i samband med relining av avloppstammarna och installering av gemensamt bredband.

Den 21 september anordnades en grillvkäll som blev en trevlig tillställning. På grund av pandemin har det inte varit möjligt att organisera några aktiviteter, men den 11 juli arrangerades en loppis på initiativ av två medlemmar.

Firmatecknare två i förening

Katarina Wingkvist, Anders Hansson, Andreas Ringblom och Marcelina Olsson.

Revisorer

Anna Truedsson och Åsa Melander, samt revisor från Borevision i Sverige AB som är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Ann Cederhall och Pernilla Björemark.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Marcelina Olsson, ordinarie och Andreas Ringblom, suppleant.

Vicevärd

Arbetsuppgifterna ligger på sittande styrelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Arbetet med relining av avloppstammarna avslutades.
- Installation av gemensamt bredband från Bolina 3.0. Leverantör är Halebop och hastigheten är 1000 Mbit/s.
- I 96:ans torkrum installerades två nya luftavfuktare och en fuktskada åtgärdades i det ena torkrummet.
- En fuktskada i trapphuset i 96 A upptäcktes och har åtgärdats.
- Obligatorisk ventilationskontroll gjordes i slutet av april av SIMAB. De lägenheter som behöver göra justeringar har fått information om vad som behöver göras. En ny besiktning kommer att göras den 20 november.
- Nya trädgårdsmöbler köptes in och två grindar sattes upp. Förhoppningen är att föreningen genom att ha installerat två grindar på ett tydligare sätt ska markera att gården är privat.
- Ny markbeläggning, plattor och planteringar utanför ingångarna 96-98:an 2020.
- Målning källarfönster och räcke i källaruppgångar.

Den 5/5 2021 utfördes en stadgeenlig fastighetsbesiktning. Slutsatsen från besiktningen var att fastigheterna överlag är i gott skick efter de renoveringar föreningen genomfört de senaste åren och att föreningen ligger i fas med underhållsplanen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och nästa större projekt omfattar renovering/byte av föreningens värmeledningar som är planerade till 2022/2023 enligt underhållsplanen.

Framtida underhållsåtgärder är bedömda att finansieras med de åtgärder som anges under avsnittet ekonomi.

MD

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 709 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021/2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2021-10-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 233 680 kr. Under året har föreningen amorterat 236 250 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 43 år. Styrelsens intention är att verka för en ökad amorteringstakt, samt att genomföra engångsmorteringar när så är möjligt, för att erhålla en stabil och hållbar ekonomi med bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov och förväntade omkostnader.

Extrastämma

Ingen extra stämma har hållits under verksamhetsåret.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga väsentliga förändringar av styrelsen har genomförts.

Väsentliga avtal

Tomträttsavgälden löper ut 2024-12-31. Styrelsen har efterfrågat och fått ett utlåtande vad gäller friköp av tomten och priset låg då på 24.747.000 kr (priset gällde till 2021-08-31). Eftersom marken är prickad och varken ka avyttras eller byggas på har styrelsen kontaktat Stadsbyggnads-kontoret för att påbörja en förhandling av den kommande tomträttsavgälden. I dagsläget har inget beslut tagits huruvida föreningen ska köpa loss tomten eller fortsätta hyra den av Malmö stad.

Styrelsen ser inga stora risker eller osäkerhetsfaktorer utöver en sannolik höjning av tomträttsavgälden.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 6 lägenhetsöverlåtelser skett; 2 ettor, 2 tvåor, 2 treor med ett medelpris på 38 461 kr/kvm. Vid årets utgång hade föreningen 67 medlemmar (64 föregående år). 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.

Styrelsen har godkänt tre andrahandsuthyrningar under perioden.

Kommunikation mellan styrelsen och medlemmar sker smidigast via e-post. Styrelsens e-postadress är tuban.malmo@gmail.com.

MD

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	1 980	1 875	1 905	1 702	1 679
Rörelsens kostnader	-1 984	-1 590	-1 591	-1 312	-1 488
Finansiella poster, netto	-67	-85	-107	-109	-135
Årets resultat	-71	199	207	281	56
Likvida medel & fin placeringar	910	2 683	1 307	1 208	791
Skulder till kreditinstitut	10 233	10 469	5 060	5 150	5 240
Fond för yttre underhåll	2 143	2 184	2 073	1 863	1 759
Balansomslutning	13 812	14 151	8 476	8 342	8 146
Fastigheters taxeringsvärde	49 649	49 649	49 679	41 036	41 036
Soliditet (%)	24	22	36	35	32
Räntekostnad kr/kvm	26	34	41	42	55
Låneskuld kr/kvm	3 901	4 195	1 929	1 963	2 099
Avgift kr/kvm	709	687	663	650	643

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	89 700	2 184 633	815 962	199 078	3 289 373
lanspråktagande 2020/21 av yttre fond		-145 791	145 791		0
Avsättning år 2020/21 yttre fond		105 000	-105 000		0
Disposition av föregående års resultat:			199 078	-199 078	0
Årets resultat				-71 630	-71 630
Belopp vid årets utgång	89 700	2 143 842	1 055 831	-71 630	3 217 743

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 055 831
årets förlust	-71 630
	984 201
disponeras så att i ny räkning överföres	984 201
	984 201

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

MD

Resultaträkning	Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 859 567	1 802 670
Övriga intäkter	3	121 207	72 538
		1 980 774	1 875 208
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-23 854	-44 122
Planerat underhåll		-145 791	0
Fastighetsavgift/skatt		-71 604	-70 224
Driftskostnader	5	-1 001 178	-859 283
Övriga kostnader	6	-135 096	-238 670
Personalkostnader	7	-92 099	-88 344
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-512 755	-287 678
Tomträttsavgälder	8	-2 570	-2 570
		-1 984 946	-1 590 892
Rörelseresultat		-4 172	284 316
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 619	3 054
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 077	-88 292
		-67 458	-85 238
Årets resultat		-71 630	199 078

MD

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	12 729 245	7 615 064
Pågående nyanläggningar	10	0	3 695 407
		12 729 245	11 310 471
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 729 745	11 310 971
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 000	3 000
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 376
Avräkningskonto HSB Malmö		909 389	2 682 292
Övriga fordringar	12	133 890	121 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	35 331	37 080
		1 081 610	2 845 681
<i>Kassa och bank</i>		1 094	1 272
Summa omsättningstillgångar		1 082 704	2 846 953
SUMMA TILLGÅNGAR		13 812 449	14 157 924

MD

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		89 700	89 700
Fond för yttre underhåll	14	2 143 842	2 184 633
		2 233 542	2 274 333
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 055 831	815 962
Årets resultat		-71 630	199 078
		984 201	1 015 040
Summa eget kapital		3 217 743	3 289 373
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	850 000	2 016 250
Summa långfristiga skulder		850 000	2 016 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	9 383 680	8 453 680
Leverantörsskulder		19 112	58 868
Övriga skulder		25 924	25 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	315 990	313 829
Summa kortfristiga skulder		9 744 706	8 852 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 812 449	14 157 924

MD

Kassaflödesanalys

	Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-71 630	199 078
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		512 755	287 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		441 125	486 756
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 833	-38 385
Förändring av kortfristiga skulder		-37 595	75 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten		394 698	523 986
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 931 529	-4 557 399
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 931 529	-4 557 399
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	6 000 000
Amortering av lån		-236 250	-590 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-236 250	5 410 000
Årets kassaflöde		-1 773 081	1 376 587
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 683 564	1 306 976
Likvida medel vid årets slut		910 483	2 683 563

MD

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 föreningen 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 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 2020/2021.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 54 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,96%.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

MD

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Årsavgifter bostäder	1 787 554	1 732 844
Årsavgifter lokaler, ej moms	72 013	69 826
	1 859 567	1 802 670

Not 3 Övriga intäkter

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Övriga intäkter	21 460	13 488
El, momsreg	67 078	59 050
Bredband	31 280	0
Uppvärmning, momsreg	1 389	0
	121 207	72 538

Not 4 Reparationer

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Löpande underhåll	0	2 813
Material i löpande underhåll	1 037	16 105
Löpande underhåll av bostäder	120	2 764
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	4 125
Löpande underhåll tvättutrustning	3 228	6 370
Löpande underhåll el	2 418	4 719
Försäkringsskador	0	5 839
Skadegörelse	0	1 388
Löpande underhåll värme	17 051	0
Öresutjämning		1
	23 854	44 124

MD

Not 5 Driftskostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Fastighetskötsel och lokalvård	234 223	189 290
El	132 194	133 239
Uppvärmning	350 278	334 533
Vatten	106 830	96 923
Sophämtning	47 465	42 830
Övriga avgifter	85 982	62 469
Öresutjämning		-1
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	44 206	0
	1 001 178	859 283

Not 6 Övriga kostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Förvaltningsarvoden	85 039	89 058
Revisionsarvoden	9 500	9 201
Övriga externa kostnader	40 557	140 411
	135 096	238 670

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	68 200	65 600
Revisionsarvode	1 998	1 998
Löner och andra ersättningar	1 998	1 998
	72 196	69 596
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	19 903	18 748
	19 903	18 748
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	92 099	88 344

MD

Not 8 Tomträttsavgäld

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from 2025-01-01.

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Tomträttsavgälder	2 570	2 570
	2 570	2 570

Not 9 Byggnader samt markanläggning

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	10 140 151	9 270 553
Installation av individuell mätning och debitering el		232 125
Installation dagvattensystem		637 473
Relining	5 626 936	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 767 087	10 140 151
Ingående avskrivningar	-3 237 968	-2 996 534
Årets avskrivningar	-466 511	-241 434
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 704 479	-3 237 968
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	924 875	663 000
Ny markanläggning med cykelställ		261 875
Ingående ackumulerande avskrivningar markanläggning	-211 994	-165 750
Årets avskrivningar	-46 244	-46 244
Utgående ackumulerade uppskrivningar	666 637	712 881
Utgående redovisat värde	12 729 245	7 615 064
Taxeringsvärden byggnader	24 755 000	24 755 000
Taxeringsvärden mark	24 894 000	24 894 000
	49 649 000	49 649 000

MD

Not 10 Pågående nyanläggningar

Föregående års investering avsåg IMD samt relining. Förra årets investering var 155 487 kr för imd el samt 637 473 kr för dagvatten samt cykelställ med 261 875 kr = 1 054 835 kr utöver de redovisade nedan 3 502 563 kr som bara avsåg reliningen. Under fg år aktiverades även dessa projekt och fördes över till byggnader med 232 125 kr för imd el samt 637 473 kr dagvatten samt cykelställ för 261 875 kr. Eftersom detta inte fördes korrekt i nedan tabell är den justerad per i år med IB för imd elen från 2018-2019 kr 76 638 kr.

Årets investering avser projekt med relining vilket är aktiverat till byggnader och inga pågående projekt finns nu.

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	3 772 045	269 482
Årets investering	1 931 529	3 502 563
Överfört till Byggnader IMD el aktiverat 2020	-76 638	
Relining aktiverat och överfört till byggnader	-5 626 936	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 772 045
Utgående redovisat värde	0	3 772 045

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-08-31	2020-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	128 901	115 564
Skattefordringar	4 989	6 369
	133 890	121 933

MD

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	754	2 595
Övr förutb kostn, uppl int	14 060	15 357
Förutbetalad förbrukningskostn el, värme, vatten och sophantering	20 517	19 128
	35 331	37 080

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2021-08-31	2020-08-31
Belopp vid årets ingång	2 184 633	2 072 633
Avsättning	105 000	112 000
Ianspråktagande	-145 791	0
	2 143 842	2 184 633

Not 15 Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	10 508 000	10 508 000
	10 508 000	10 508 000

MSD

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2021-08-31	2020-08-31
SEB 23187957	1,78	2023-06-28	880 000	910 000
SEB 35456414	0,99	2021-09-28	1 136 250	1 181 250
SEB 36359757	0,37	2022-05-28	1 117 430	1 278 680
SEB 37878057	0,66	2021-09-28	1 100 000	1 100 000
SEB 44306239	0,37	2022-05-28	6 000 000	6 000 000
			10 233 680	10 469 930

Not 17 Skulder till kreditinstitut

9 383 680 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 236 250 kr

Beräknad skuld om 5 år 9 858 680kr.

	2021-08-31	2020-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	9 383 680	8 453 680
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	850 000	2 016 250
	10 233 680	10 469 930

MD

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	11 737	17 223
Övriga upplupna kostnader	147 414	141 161
Förutbetalda hyror och avgifter	156 839	155 445
	315 990	313 829

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö 2021- 12 - 15


Katarina Wingkvist
Ordförande


Carina Ekdahl

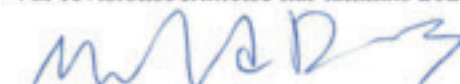

Anders Hansson


Ingvar Wahlsteen



Andreas Ringblom


Marcelina Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 12 - 15


Mohammed Daabas
Revisor från BoRevision i Sverige AB
vilken är utsedd av HSB Riksförbund


Anna Truedsson
av föreningen vald Revisor


Åsa Melander
av föreningen vald Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Tuban i Malmö, org.nr. 746000-5361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Tuban i Malmö för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

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 augusti 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. Revisorens 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Boförvaltning i Malmö för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisor 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisor 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 15/12 2021


Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Anna Truedsson
Av föreningen vald revisor


Åsa Melander
Av föreningen vald revisor

Motionerna inkom den 5 aug.

1. Motion gällande förvaringsutrymmen

Utrymmet i 96 B källare intill verkstadsplatsen är fullt med cyklar och barnleksaker som uppenbarligen har dumpats och inte använts. Detta är inte brandsäkert.

Förslag

Att vi utnyttjar ett rum som avstjälpnings plats i huset/husen.

Vi kan fatta beslut om när detta rum skall tömmas exempelvis kan Tipp Tapp användas.

Ann Cederhall

Nordlindsväg 96 B lägenhet 21

Styrelsens svar:

På grund av brandrisken ger styrelsen avslag på denna motion. Att röja i gemensamma utrymmen på grund av brandrisken var även en stor anledningen till städdagen.

2. Motion gällande gemensam odling

Föreningen behöver öka trivseln i trädgården och få fler medlemmar aktiva i förbättringsarbete. Ett led i detta är möjlighet till odling.

Förslår att föreningen köper in odlingslådor av den typ som föreningen i 92 och 94 har.

Ann Cederhall

Nordlindsväg 96 B lägenhet 21

Styrelsens svar:

Styrelsen föreslår att intresserade medlemmar bildar en trädgårdsgrupp utanför styrelsen, ordnar med förslaget själva och får tillstånd att odla med egeninköpt material som måste tas bort när man flyttar. Eventuellt kan styrelsen i framtiden besluta om att subventionera detta förslag i framtiden om medleminstresset skulle vara stort och nå ett visst antal deltagare.

3. Motion gällande ny leverantör av skötsel av fastigheterna.

Föreslår att vi byter ut Rolands företag och tar in en leverantör som kan ge bättre service. Detta förslag baseras på följande:

1. Kommunikationen med fastighetsskötaren är inte tillfredställande, Roland ringer inte tillbaka trots upprepade meddelanden och det finns endast ett telefonnummer. Det är inte effektivt att enkla rapporteringar av ärenden skall ske mail ledes med

styrelsen.

Vi behöver ett system där man kan rapportera elektroniskt och där man kan få återkoppling. Om reservdelar tar tid måste denna information nå ut till bostadsrättsinnehavare.

2. Skötsel är bristfällig, städning är inte tillfredställande i gemensamma utrymmen. Det är tråkigt att gräsmattorna är fulla med tistlar som gör att barnen inte kan leka barfota. Planteringarna vårdas inte. Är övertygad om att föreningen gärna betalar mer för att få en bra service som är modern och pålitlig med klar information om vad som ingår i tjänsten som vi betalar för.

Förslag

Så fort som möjligt upphandla en tillfredställande tjänst.

Ann Cederhall

Nordlindsväg 96 B lägenhet 21

Styrelsens svar:

Styrelsen föreslår att frigöra tid från Roland så han får mer tid till fastighetsskötsel och trädgård, detta genom att ta bort all städning från honom och istället ta in städfirma. Styrelsen har tidigare undersökt andra alternativ för fastighetsskötsel men upptäckt att kostnaden är markant mycket högre än Roland.

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.

Förutbetalad 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 förutbetalad 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. Förutbetalad 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 erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. 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.

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.