



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

TORNET

Styrelsen för HSB Brf Tornet i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag som bildades 1974.

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

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 21/9 2018.
Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastighetsuppgifter

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Tornet 1 med adress Löpargatan 70 - 180. Fastigheten innehåller 194 lägenheter med en total yta av 18 734 kvm. Föreningslokalen har använts flitigt av medlemmarna.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt bostadsrättstilläggsförsäkring.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Landskrona ek föreningen till en kostnad om 287 912 kronor.

Föreningen har en anställd lokalvårdare på deltid.
Det är Gröna gården som sköter vår fastighetsservice och trädgårdsarbete.
Under november månad har Lars Pettersson slutat sin anställning som fastighetsskötare hos oss.

Vicevärd har under året varit Bengt Persson från hsb.

Arvode till styrelsen har utgått med 213 881 kronor, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag	
Leverantör	Avtalstyp
HSB Landskrona	Ekonomisk förvaltning
Skånska Energi	Elavtal ("grön-el")
Landskrona Kommun	Fjärrvärme samt el/nät
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Ohlssons, LSR	Renhållning
Sydantenn Tele AB	Kabel-tv
Anticimex	Trygghetspaket
Gröna Gården	Fastighetsservice



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma blev höll vi den 24/6 2020 pga corona hade vi en poströstning .

Informationsmöte ställdes in pga av corona men alla boende i tornet fick ett informationsblad (om allt aktuellt) i sin brevlåda i december.

I bladet informerades om brf Tornets utförda och pågående arbeten bl.a vad gäller fönstermålningen, och nya postfack. Där informerades också om vårt stora brandskyddsarbet vi blivit ålagda att göra från brandskyddsmyndigheten.

Styrelse under verksamhetsåret		Vald år
Ordförande	Ann-Louise Westerlund	2020 (1 år)
Vice Ordförande	Marcus Sörensson	2020 (2 år)
Sekreterare	Eva Bergström	2019 (2 år)
Vice sekreterare	Nina Persson Kerr	2020 (2 år)
Ledamot	Ulf Engkvist	2020 (2 år)
Ledamot	Sandra Shultz	2020 (2 år)
Ledamot	Christel Stylin	2019 (2 år)
Utsedd av HSB	Sven Andersson	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ann-Louise Westerlund, Eva Bergström och Christel Stylin

Styrelsen har hållit 14st sammanträden.

Firmatecknare är Marcus Sörensson, Ulf Engkvist, Eva Bergström och Ann-Louise Westerlund, två i förening.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Eva Bergström

Revisorer

Revisorer har varit Per Mikael Svensson med Amir Malhall som suppleant, valda av föreningen, samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedningen

Valberedningen har varit Pia Nordin, sammankallande, Kristina Angel samt .
Claes Wahlgren lämnade uppdraget under 2020.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

-På sommaren startade vi målning av våra fönster på alla lägenheter uppehåll under vintern och start upp igen så fort det går.

- Har våra postboxar ute på anbud nu .

Löpande övergripande kontroll av fastighetens skick och utrustning utförs i övrigt av vår vicevärd och Gröna gården.



Miljö:

Avtal har slutits med HSB Landskrona om att arbeta för ett miljövänligare och mindre resurskrävande boende, samt iordningställande av VIT-bok där miljö, kvalitetsdokument mm samlas.

Garage:

Byte av garageportar färdigställdes under 2014, trots detta återstår justeringsarbeten under innevarande år. Under 2020 har ytterligare några automatiska portar öppnare monterats.

Ytterdörrar/förrådsdörrar:

Problemen med våra lås har inte upphört.

Utbyte, reparation och ombyggnad av låscylindrar pågår löpande.

Husgrunder Socklar:

Vid fasadrenoveringen har alla husgrunder anpassats till Plan- och Bygglagens bestämmelser.

Fibernät:

Support, service och underhåll har helt överförs till avtalad entreprenör/operatör.

Löpande 5: års-avtal med Sydantenn (vår leverantör av TV- kanaler) föreligger.

Årets underhåll:

Löpande underhåll har skett i erforderlig omfattning av Gröna Gården.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes från den 1 januari 2020 med 2 % och uppgick till i genomsnitt 774 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om en 1,0 % höjning av årsavgifterna från 1 januari 2021.

Årsavgifterna för 2021 kommer att uppgå till 782 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 50 333 704 kronor.

Under året har föreningen amorterat 603 284 kronor.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2021 hyres- och avgiftsutveckling, lån, investeringar:

Analys från styrelsens budgetgrupp medförde styrelsebeslut om höjda årsavgifter för 2021. Vi har täta kontakter med sakkunniga hos HSB Landskrona för kostnadseffektiv hantering av våra lån. Detta resulterade i sänkt ränta till 1,58% (från 1,65%) för omskrivet lån på 9,8 Mkr samt sänkt ränta till 1,20% (från 1,78%) för omskrivet lån på 2,5 Mkr.

Framtida underhåll:

Styrelsen avser att följa planerad avsättning till underhållsplan.

Under 2020 kommer vi att fortsätta arbetet med brandföreläggandet vi har fått från Brandstyrelsen.

Detta kommer att medföra en avgiftshöjning av mindre omfattning.

Energideklarationen kan medföra förslag till framtida underhållsarbeten som får värderas och prioriteras i förhållande till behov och kostnader.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 284. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 282, varav 195 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser skett.

Fritids- och medlemsverksamhet:

Eldsjälar har genomfört aktiviteter till nytta och nöje för Brf Tornets medlemmar genom

-En årlig golfturnering med Brf Drottningen som värdiga motståndare.

På grund av Corona så har vi inte haft några aktiviteter förutom golftävlingen.

All information till Brf Tornets medlemmar lämnas ut med lappar i brevlådorna och även genom en facebook grupp som vi har startat lämnar information.



Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	14 413	14 125	13 846	13 533	13 318
Resultat efter avskrivningar	1 103	4 340	4 211	4 018	1 078
Årets resultat	316	3 508	3 349	3 093	51
Eget kapital	22 514	22 198	18 690	15 341	12 248
Balansomslutning	76 188	76 368	74 607	61 759	58 301
Soliditet (%)	30	29	25	25	21
*Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	774	768	750	730	718
Fond för yttre underhåll	18 589	15 524	12 424	9 846	9 842

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

* Ingår vatten, värme och renhållning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 919 000	15 523 693	1 247 079	3 508 057	22 197 829
Disposition enligt stämmobeslut		3 065 581	442 476	-3 508 057	0
Årets resultat				315 979	315 979
Belopp vid årets utgång	1 919 000	18 589 274	1 689 555	315 979	22 513 808

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 689 555
årets vinst	315 979
	2 005 534

disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-3 002 398
Överföring till fond för yttre underhåll	3 531 000
i ny räkning överföres	1 476 932
	2 005 534

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	14 413 203	14 125 115
Övriga intäkter	3	177 930	165 904
		14 591 133	14 291 019
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-486 148	-251 427
Planerat underhåll	5	-3 001 398	-66 419
Driftskostnader	6	-6 152 565	-5 467 740
Övriga kostnader	7	-942 636	-757 486
Personalkostnader	8	-885 880	-2 058 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 647 555	-1 349 571
Övriga rörelsekostnader	9	-371 678	0
		-13 487 860	-9 950 993
Rörelseresultat		1 103 273	4 340 026
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 529	9 807
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-792 823	-841 776
		-787 294	-831 969
Resultat efter finansiella poster		315 979	3 508 057
Resultat före skatt		315 979	3 508 057
Årets resultat		315 979	3 508 057



Balansräkning **Not** **2020-12-31** **2019-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11, 12	72 713 347	49 062 876
Maskiner och inventarier	13	45 000	67 500
Pågående ny- till- och ombyggnad	14	0	24 729 886
Summa materiella anläggningstillgångar		72 758 347	73 860 262

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		72 758 847	73 860 762

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 183	2 326
Avräkningskonto HSB		3 138 441	2 250 323
Övriga fordringar	16	13 431	325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	268 275	248 060
Summa kortfristiga fordringar		3 423 330	2 501 034

Kassa och bank

Kassa och bank		5 971	6 113
Summa kassa och bank		5 971	6 113
Summa omsättningstillgångar		3 429 301	2 507 147

SUMMA TILLGÅNGAR **76 188 148** **76 367 909**

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 919 000	1 919 000
Fond för yttre underhåll		18 589 274	15 523 693
Summa bundet eget kapital		20 508 274	17 442 693
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 689 555	1 247 079
Årets resultat		315 979	3 508 057
Summa fritt eget kapital		2 005 534	4 755 136
Summa eget kapital		22 513 808	22 197 829
Långfristiga skulder	18		
Övriga skulder till kreditinstitut		43 424 026	38 173 389
Summa långfristiga skulder		43 424 026	38 173 389
Kortfristiga skulder	18		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 909 676	12 720 447
Leverantörsskulder		666 592	513 267
Skatteskulder		112 556	346 837
Övriga skulder	19	788 759	826 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 772 731	1 589 423
Summa kortfristiga skulder		10 250 314	15 996 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 188 148	76 367 909

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,16 %
Markanläggningar	5-10 %
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 %
Bilar och andra transportmedel	10-20 %

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsavgiften blir aldrig högre än ett bestämt, fast maxbelopp. Detta maxbelopp är indexbundet och räknas varje år om efter förändringarna av inkomstbasbeloppet.

Beräkningsunderlag för småhusenhet:

Fast maxbelopp är 8 349 kronor per lägenhet eller 0,75 % av taxeringsvärdet för 2018.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 17 257 398 kr.



Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	14 506 704	14 222 316
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-97 201	-97 201
Gemensamhetslokal	3 700	0
	14 413 203	14 125 115

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter		
Andrahandsuthyrningar	7 092	4 656
Överlåtelseavgift	11 830	19 771
Pantförskrivningsavgift	20 227	16 700
Öresavrundning	0	0
Erhållna bidrag	48 070	8 953
Övriga ersättningar och intäkter	90 711	101 714
Ersättning från försäkringsbolag	0	14 110
	177 930	165 904

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Bostäder	-486 148	-249 390
Garage	0	-2 037
	-486 148	-251 427

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Planerat Underhåll	-3 001 398	-66 419
	-3 001 398	-66 419

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Snörenhållning	-20 263	-6 046
Serviceavtal	-4 234	-4 055
Elavgifter för drivkraft och belysning	-306 192	-305 745
Uppvärmning, fjärrvärme	-2 154 097	-2 218 306
Vatten	-834 960	-767 022
Sophämtning	-425 216	-402 722
Försäkringar	-263 991	-247 041
Kabel-TV	-237 294	-289 925
Fastighetsskatt	-1 206 585	-1 206 585
Städ	-6 176	-5 450
Trädgårdsskötsel	-548	-14 843
Fastighetsskötsel, Grundavtal	-652 685	0
Fastighetsskötsel, Extradebiteringar	-40 324	0
	-6 152 565	-5 467 740



Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Övriga kostnader		
Kontorsmateriel och trycksaker	-2 032	-1 826
Telefon	-4 604	-3 963
Datakommunikation	-458	-2 068
Postbefordran	-5 148	-5 040
Revisionsarvoden	-15 800	-19 808
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-287 912	-281 273
Överlåtelseavgift	-14 152	-25 405
Pantförskrivningsavgift	-17 484	-22 752
Konsultarvoden	-185 375	-137 375
Bankkostnader	-9 944	-6 680
Föreningsstämma/styrelsemöte	-9 654	-23 548
Föreningsverksamhet	-7 794	-11 686
Medlemsavgift HSB	-62 200	-62 200
Övriga kostnader	-16 498	-20 703
Tvättmedel	-19 964	-16 817
Förbrukningsinventarier	0	-2 152
Förbrukningsmaterial	-16 042	-25 278
Arbetskläder och skyddsmaterial	-1 963	-4 258
Rep och underhåll av maskiner och inventarier	0	-13 217
Drivmedel	-2 985	-12 462
Försäkring och skatt på fordon	-2 261	-21 142
Reparation och underhåll av fordon	-238	-7 870
Leasingavgifter för fordon och maskiner	-19 797	-23 150
Medlems- och föreningsavgifter	-6 813	-6 813
Förvaltaravtal	-220 000	0
Lämnade bidrag och gåvor	-13 520	0
	-942 638	-757 486

Not 8 Personalkostnader

Medelantalet anställda har varit 0,5 i år samt 2 föregående år.

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Löner till anställda	-346 456	-785 321
Styrelsearvoden	-213 881	-258 516
Arvode föreningsvalda revisorer	-12 100	-21 920
Arvode vicevärd	0	-232 350
Förlorad arbetsförtjänst förtroendevalda	-38 791	-114 875
Övriga personalkostnader	0	-940
Arbetsgivaravgifter anställda	-130 242	-349 465
Uttagsskatt	-113 827	-260 514
Pensionskostnader	-30 583	-34 449
	-885 880	-2 058 350





Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2020	2019
Förlust vid avyttring av byggnader och mark	-371 678	0
	-371 678	0

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	-791 343	-838 186
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	-200	-3 590
Kostnadsränta för skatter och avgifter	-1 280	0
	-792 823	-841 776

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 537 185	56 537 185
Markanläggningar	491 287	491 287
Försäljningar/utrangeringar	-655 904	0
Omklassificeringar	25 647 204	0
Mark	12 359 540	12 359 540
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 379 312	69 388 012
Ingående avskrivningar	-20 325 136	-19 102 754
Försäljningar/utrangeringar	284 226	0
Årets avskrivningar	-1 625 055	-1 222 382
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 665 965	-20 325 136
Utgående redovisat värde	72 713 347	49 062 876
Taxeringsvärden byggnader	105 588 000	105 588 000
Taxeringsvärden mark	55 290 000	55 290 000
	160 878 000	160 878 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Pantbrev i fastighet	55 187 900	55 187 900
	55 187 900	55 187 900

Not 13 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 241 608	1 241 608
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 241 608	1 241 608
Ingående avskrivningar	-1 174 108	-1 046 919
Årets avskrivningar	-22 500	-127 189
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 196 608	-1 174 108
Utgående redovisat värde	45 000	67 500

Not 14 Pågående ny- till- och ombyggnad

Pågående arbete med fasadbyte som färdigställdes 2020.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 729 886	15 184 445
Inköp	917 318	9 545 441
Omklassificeringar	-25 647 204	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	24 729 886
Utgående redovisat värde	0	24 729 886

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB Landskrona	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 16 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	13 431	325
	13 431	325

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	194 531	190 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 744	57 199
	268 275	248 060





Not 18 Skulder som avser flera poster

6 909 676 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 603 284 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 47 317 282 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	43 424 026	38 173 389
	43 424 026	38 173 389
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 909 676	12 720 447
	6 909 676	12 720 447

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	-37 477	-51 658
Lagstadgade sociala avgifter	-32 864	-40 480
Medlemmars reparationsfond/inre fond	-704 933	-696 612
Uttagsskatt	-13 485	-37 967
	-788 759	-826 717

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-1 160 318	-1 105 503
Upplupen ränta lån	-97 790	-106 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-513 440	-366 358
Avtalsplacerade betalningar	-1 183	-10 688
	-1 772 731	-1 589 423



Not Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Fastigo	5 915	15 261
	5 915	15 261

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

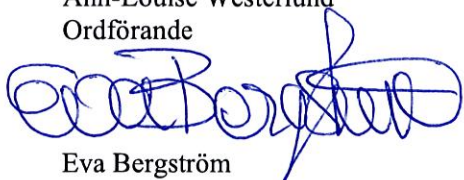
Landskrona 2021-05-05



Ann-Louise Westerlund
Ordförande



Sven Andersson



Eva Bergström




Ulf Engkvist



Christel Stylin



Sandra Schultz



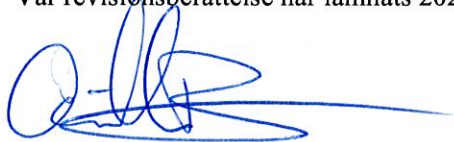
Nina Persson Kerr



Marcus Sörensson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-17



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Per Mikael Svensson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tornet i Landskrona, org.nr. 744000-2074

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tornet i Landskrona för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tornet i Landskrona för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed 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:

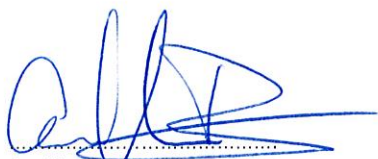
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Landskrona den 17/5 2021



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per Mikael Svensson
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda pantar: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB - där möjligheterna bor