



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

TORNET

Styrelsen för HSB Brf Tornet i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 281 273 kronor.

Föreningen har tre anställda.

Två fastighetsskötare på heltid och en lokalvårdare på deltid.

Vicevärd har under året varit Claes-Göran Rosvall.

Vicevärdsarvodet har under året uppgått till 232 350 kronor.

Arvode till styrelsen har utgått med 258 516 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

04

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22/5 2019.

Informationsmöte hölls den 10/12 2019.

Vid mötet informerades om brf Tornets utförda och pågående arbeten bl.a. den pågående fasadrenoveringen, samt om avgiften för 2020.

Styrelse under verksamhetsåret		Vald år
Ordförande	Ann-Louise Vesterlund	2019 (1 år)
Vice Ordförande	Ted Lindberg	2019 (1 år)
Sekreterare	Eva Bergström	2019 (2 år)
Vice sekreterare	Christel Stylin	2019 (2 år)
Ledamot	Ulf Engkvist	2018 (2 år)
Ledamot	Hans-Åke Pettersson	2018 (2 år)
Ledamot	Lennart Nilsson	2019 (1 år)

Utsedd av HSB Sven Andersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ann-Louise Vesterlund, Ulf Engkvist och Hans-Åke Pettersson och Ted Lindberg.

Styrelsen har hållit 13st sammanträden.

Firmatecknare är Ted Lindberg, Ulf Engkvist, Eva Bergström och Ann-Louise Vesterlund, två i förening.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Eva Bergström med Lennart Nilsson som suppleant.

Revisorer

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

Valberedningen

Valberedningen har varit Claes Wahlgren, sammankallande, Pia Nordin samt Claes-Göran Rosvall. Claes-Göran Rosvall lämnade uppdraget under 2019.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

-Avslutat renoveringen av förråd, fasader och enskilda garage.

Löpande övergripande kontroll av fastighetens skick och utrustning utförs i övrigt av våra fastighetsskötare.

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.

04

Garage:

Byte av garageportar färdigställdes under 2014, trots detta återstår justeringsarbeten under innevarande år. Under 2019 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 fasadenoveringen har alla husgrunder anpassats till Plan- och Bygglagens bestämmelser.

Fibernät:

Support, service och underhåll har helt överförts 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 våra fastighetsskötare.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes från den 1 januari 2019 med 2 % och uppgick till i genomsnitt 768kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om en 2,0 % höjning av årsavgifterna från 1 januari 2020.

Årsavgifterna för 2020 kommer att uppgå till 783kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 50 893 836 kronor.

Under året har föreningen amorterat 684 849 kronor.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2020 hyres- och avgiftsutveckling, lån, investeringar:

Analys från styrelsens budgetgrupp medförde styrelsebeslut om höjda årsavgifter för 2020. Vi har täta kontakter med sakkunniga hos HSB Landskrona för kostnadseffektiv hantering av våra lån.

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 283. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 284, varav 195 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 22 lägenhetsöverlåtelse skett. *OK*

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.

-Second Hand försäljning, vår och höst, i kvartersgården.

-Boulespel på särskilt anlagd bana.

All information till Brf Tornets medlemmar lämnas ut på informationskanalen, vilken är tillgänglig på det analoga TV-utbudet.

Vi har även startat en facebook grupp där vi lämnar information.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	14 125	13 846	13 533	13 318	13 147
Resultat efter avskrivningar	4 340	4 211	4 018	1 078	186
Årets resultat	3 508	3 349	3 093	51	-857
Eget kapital	22 198	18 690	15 341	12 248	12 196
Balansomslutning	76 368	74 607	61 759	58 301	58 317
Soliditet (%)	29	25	25	21	21
*Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	768	750	730	718	709
Fond för yttre underhåll	15 524	12 424	9 846	9 842	10 970

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	12 423 550	998 180	3 349 042	18 689 772
Disposition enligt stämmobeslut		3 100 143	248 899	-3 349 042	0
Årets resultat				3 508 057	3 508 057
Belopp vid årets utgång	1 919 000	15 523 693	1 247 079	3 508 057	22 197 829

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 247 079
årets vinst	3 508 057
	4 755 136

disponeras så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-66 419
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	3 132 000
i ny räkning överföres	1 689 555
	4 755 136

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	14 125 115	13 846 355
Övriga intäkter	3	165 904	180 059
		14 291 019	14 026 414
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-251 427	-171 442
Planerat underhåll	5	-66 419	-31 857
Driftskostnader	6	-5 467 740	-5 448 244
Övriga kostnader	7	-757 486	-751 193
Personalkostnader	8	-2 058 350	-2 063 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 349 571	-1 349 566
		-9 950 993	-9 815 502
Rörelseresultat		4 340 026	4 210 912
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 807	15 491
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-841 776	-877 361
		-831 969	-861 870
Resultat efter finansiella poster		3 508 057	3 349 042
Resultat före skatt		3 508 057	3 349 042
Årets resultat		3 508 057	3 349 042

DM

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	49 062 876	50 285 258
Maskiner och inventarier	11	67 500	194 689
Pågående ny- till- och ombyggnad	12	24 729 886	15 184 445
Summa materiella anläggningstillgångar		73 860 262	65 664 392

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		73 860 762	65 664 892

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 326	6 828
Avräkningskonto HSB		2 250 323	8 010 500
Övriga fordringar	14	325	391 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	248 060	530 925
Summa kortfristiga fordringar		2 501 034	8 940 137

Kassa och bank

Kassa och bank		6 113	2 469
Summa kassa och bank		6 113	2 469
Summa omsättningstillgångar		2 507 147	8 942 606

SUMMA TILLGÅNGAR

76 367 909

74 607 498 *PH*

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 919 000

1 919 000

Fond för yttre underhåll

15 523 693

12 423 550

Summa bundet eget kapital

17 442 693

14 342 550

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 247 079

998 180

Årets resultat

3 508 057

3 349 042

Summa fritt eget kapital

4 755 136

4 347 222

Summa eget kapital

22 197 829

18 689 772

Långfristiga skulder

16

Övriga skulder till kreditinstitut

38 173 389

40 909 882

Summa långfristiga skulder

38 173 389

40 909 882

Kortfristiga skulder

16

Övriga skulder till kreditinstitut

12 720 447

10 668 803

Leverantörsskulder

513 267

1 695 136

Skatteskulder

346 837

219 159

Övriga skulder

17

826 717

878 603

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

1 589 423

1 546 143

Summa kortfristiga skulder

15 996 691

15 007 844

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

76 367 909

74 607 498 *OK*

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 8 049 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. *DM*

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

	2019	2018
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	14 222 316	13 943 556
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-97 201	-97 201
	14 125 115	13 846 355

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter		
Andrahandsuthyrningar	4 656	4 548
Överlåtelseavgift	19 771	23 898
Pantförskrivningsavgift	16 700	17 710
Öresavrundning	0	18
Erhållna bidrag	8 953	29 321
Övriga ersättningar och intäkter	101 714	104 564
Ersättning från försäkringsbolag	14 110	0
	165 904	180 059

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Bostäder	-249 390	-159 067
Garage	-2 037	-12 375
	-251 427	-171 442

OK

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Planerat Underhåll	-66 419	-31 857
	-66 419	-31 857

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Snörenhållning	-6 046	-11 575
Serviceavtal	-4 055	0
Elavgifter för drivkraft och belysning	-305 745	-306 416
Uppvärmning, fjärrvärme	-2 218 306	-2 252 218
Vatten	-767 022	-710 969
Sophämtning	-402 722	-403 791
Försäkringar	-247 041	-250 466
Kabel-TV	-289 925	-304 484
Fastighetsskatt	-1 206 585	-1 201 252
Städ	-5 450	-7 073
Trädgårdsskötsel	-14 843	0
	-5 467 740	-5 448 244

Qu

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Övriga kostnader		
Kontorsmateriel och trycksaker	-1 826	-2 964
Telefon	-3 963	-3 671
Dataskommunikation	-2 068	-2 172
Postbefordran	-5 040	-8 554
Revisionsarvoden	-19 808	-13 430
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-281 273	-272 680
Överlåtelseavgift	-25 405	-21 474
Pantförskrivningsavgift	-22 752	-19 065
Konsultarvoden	-137 375	0
Bankkostnader	-6 680	-179 250
Föreningsstämma/styrelsemöte	-23 548	-5 323
Föreningsverksamhet	-11 686	-47
Medlemsavgift HSB	-62 200	-62 200
Övriga kostnader	-20 703	-12 941
Tvättmedel	-16 817	-17 422
Förbrukningsinventarier	-2 152	-23 861
Förbrukningsmaterial	-25 278	-14 749
Arbetskläder och skyddsmaterial	-4 258	-3 604
Rep och underhåll av maskiner och inventarier	-13 217	-4 248
Drivmedel	-12 462	-8 791
Försäkring och skatt på fordon	-21 142	-10 702
Reparation och underhåll av fordon	-7 870	-3 848
Leasingavgifter för fordon och maskiner	-23 150	-21 142
Konstaterade förluster på hyresfordringar	0	-23 253
Medlems- och föreningsavgifter	-6 813	-7 874
Dröjsmålsavgifter	0	-450
Fritidsverksamhet	0	-7 478
	-757 486	-751 193

Not 8 Personalkostnader

Medelantalet anställda har varit 2 i år samt 2,06 föregående år.

	2019	2018
Löner och andra ersättningar		
Löner till anställda	-785 321	-804 409
Styrelsearvoden	-258 516	-231 000
Arvode föreningsvalda revisorer	-21 920	-9 834
Arvode vicevärd	-232 350	-246 600
Förlorad arbetsförtjänst förtroendevalda	-114 875	-99 760
Övriga personalkostnader	-940	-8 160
Arbetsgivaravgifter anställda	-349 465	-370 638
Uttagsskatt	-260 514	-256 797
Pensionskostnader	-34 449	-36 002
	-2 058 350	-2 063 200

Qu

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	-838 186	-877 354
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	-3 590	-7
	-841 776	-877 361

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 537 185	56 537 185
Markanläggningar	491 287	491 287
Mark	12 359 540	12 359 540
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 388 012	69 388 012
Ingående avskrivningar	-19 102 754	-17 880 374
Årets avskrivningar	-1 222 382	-1 222 380
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 325 136	-19 102 754
Utgående redovisat värde	49 062 876	50 285 258
Taxeringsvärden byggnader	105 588 000	105 588 000
Taxeringsvärden mark	55 290 000	55 290 000
	160 878 000	160 878 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 241 608	1 129 108
Inköp	0	112 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 241 608	1 241 608
Ingående avskrivningar	-1 046 919	-919 733
Årets avskrivningar	-127 189	-127 186
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 174 108	-1 046 919
Utgående redovisat värde	67 500	194 689 <i>du</i>

Not 12 Pågående ny- till- och ombyggnad

Pågående arbete med fasadbyte, totalinvesteringen förväntas bli 25 Mkr och färdigställande tidpunkt 2020.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 184 445	3 125 766
Inköp	9 545 441	12 058 679
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 729 886	15 184 445
Utgående redovisat värde	24 729 886	15 184 445

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB Landskrona	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	325	391 884
	325	391 884

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkring	190 861	178 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 199	352 551
	248 060	530 925

DM

Not 16 Skulder som avser flera poster

12 720 447 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 684 849 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 47 469 591 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	38 173 389	40 909 882
	38 173 389	40 909 882
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 720 447	10 668 803
	12 720 447	10 668 803

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	-51 658	-60 347
Lagstadgade sociala avgifter	-40 480	-48 672
Medlemmars reparationsfond/inre fond	-696 612	-713 733
Uttagsskatt	-37 967	-55 851
	-826 717	-878 603

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-1 105 503	-1 036 746
Upplupen ränta lån	-106 874	-128 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-366 358	-371 087
Upplupna arvoden ink Soc	0	-9 990
Avtalsplacerade betalningar	-10 688	0
	-1 589 423	-1 546 143

Not Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Fastigo	16 683	15 819
	16 683	15 819

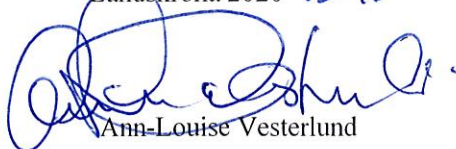
Qu

Not Ställda säkerheter

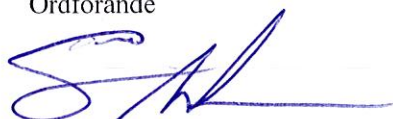
	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Pantbrev i fastighet	55 187 900	55 187 900
	55 187 900	55 187 900

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 2020- 05- 19



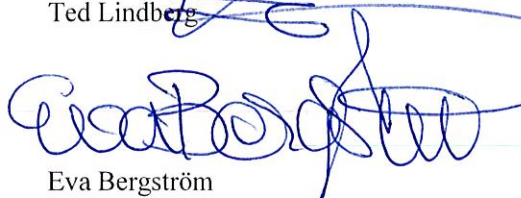
Ann-Louise Vesterlund
Ordförande



Sven Andersson



Ted Lindberg



Eva Bergström



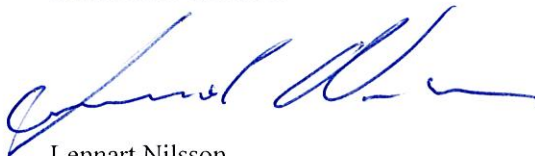
Ulf Engkvist



Hans-Åke Pettersson



Christel Stylin



Lennart Nilsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 05- 26



Dragan Mitic
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 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

pu

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 2019 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Landskrona den 26 / 05 -2020



Dragan Mitic
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per Mikael Svensson
Av föreningen vald revisor

[illegible]

[illegible]

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 panter: 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