



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TOR I LIDKÖPING

Organisationsnummer 769000-0919



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället 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 eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

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 likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och 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 det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Tor i Lidköping

Org nr 769000-0919

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 84:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Lidköping.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2019.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes 2018.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastighet Sleipner 10 är belägen på adresserna Götgatan 37 A-D i Lidköping. Husen färdigställdes år 1935 och 1986 genomfördes en omfattande renovering. 2010 gjordes en markanläggning och ett cykelförråd uppfördes på fastigheten. Den totala bostadsytan uppgår till 1 649 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	2
2	23
3	5
Totalt	30



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Inget periodiskt under är utfört under året

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Ekonomi

I januari 2019 höjdes årsavgifterna med 3 % och den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 856 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 587 824 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning samt för uppdatering av underhållsplanen
- Fortum avseende fastighetsel
- Com Hem avseende kabel-tv och bredband
- Taxi avseende utelåsningar

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 42 (41) medlemmar varav 41 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 6 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 14 maj 2019. På stämman deltog 6 röstberättigade personer.

Styrelsen samt suppleanter

Martin Berggren	ordförande
Jacob Preston	sekreterare
Bo Hjelmström	ledamot
Andreas Paulsson	ledamot, utsedd av HSB Nordvästra Götaland

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Martin Berggren. Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Martin Berggren, Bo Hjelmström, Jacob Preston och Lise-lott Karlsson, två i förening.

Vicevärd

Martin Berggren har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen. 

Revisor

Revisor har varit Erik Berggren med samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Martin Berggren med Bo Hjelmström som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen i sin helhet.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1 426	1 388	1 352	1 330	1 303
Resultat efter finansiella poster tkr	318	-469	25	56	215
Soliditet %	27	24	28	28	27
Avgifts- och hyresbortfall tkr	0	0	0	0	0
Bankskuld tkr	4 588	4 698	4 809	4 916	5 014
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ²	856	831	815	799	783
Fond för yttre underhåll tkr	1 610	1 310	1 845	1 877	1 846

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	45 810	1 309 991	684 051	-468 520
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		0	-468 520	468 520
Reservering till yttre fond		300 000	-300 000	
Ianspråkstagande av yttre fond		0	0	
Årets resultat				317 856
Belopp vid årets slut	45 810	1 609 991	-84 469	317 856

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 1 609 991

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	215 531
Årets resultat före fondförändring	317 856
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	233 387

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning 233 387

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	317 856
Avsättning till underhållsfond	- 300 000
Disposition underhållsfond	0
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-300 000

Resultat efter fondförändring

17 856 



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0919

HSB Brf Tor I Lidköping

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 426 036	1 387 695
Summa intäkter		1 426 036	1 387 695
Driftskostnader	Not 2	-798 776	-778 936
Underhållskostnader	Not 3	0	-765 699
Personalkostnader	Not 4	-43 442	-42 260
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-185 677	-185 677
Summa rörelsekostnader		-1 027 895	-1 772 572
Rörelseresultat		398 141	-384 877
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 197	914
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-82 482	-84 557
Summa finansiella poster		-80 285	-83 643
Årets resultat		317 856	-468 520

lu



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0919

HSB Brf Tor I Lidköping

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	<u>4 968 248</u>	<u>5 153 925</u>
	4 968 248	5 153 925

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

4 968 748 **5 154 425**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	294 353	777 950
	<u>35 503</u>	<u>33 568</u>
	329 856	811 518

Kortfristiga placeringar

Not 11	1 600 000	700 000
--------	-----------	---------

Summa omsättningstillgångar

1 929 856 **1 511 518**

Summa tillgångar

6 898 603 **6 665 943**



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0919

HSB Brf Tor I Lidköping

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

45 810	45 810
1 609 991	1 309 991
<u>1 655 801</u>	<u>1 355 801</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

-84 469	684 051
317 856	-468 520
<u>233 387</u>	<u>215 531</u>

Summa eget kapital

1 889 188 **1 571 332**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13 4 477 348 3 670 188

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14	110 476	1 028 112
	44 264	69 867
	1 692	442
Not 15	139 217	145 687
Not 16	236 419	180 315
	<u>532 068</u>	<u>1 424 423</u>

Summa skulder

5 009 416 **5 094 611**

Summa Eget kapital och skulder

6 898 603 **6 665 943**

u



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0919

HSB Brf Tor I Lidköping

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 35 år.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod för cykelförråd har bedömts vara 0 år.

Markanläggning

Återstående nyttjandeperiod för markanläggningen har bedömts vara 10 år.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller kortare klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

HSB Brf Tor I Lidköping

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 448 844	1 407 828
Övriga intäkter	7 792	10 467
Bruttoomsättning	1 456 636	1 418 295
Avsatt till inre fond	-30 600	-30 600
	1 426 036	1 387 695
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	160 920	178 760
Tv/datakostnader	49 176	66 479
Reparationer	43 584	39 626
El	41 879	41 484
Uppvärmning	207 078	204 786
Vatten	88 975	49 221
Sophämtning	40 743	37 254
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	44 020	42 770
Medlemsavgifter	15 819	15 630
Försäkringar	21 115	20 601
Förvaltningsarvoden	72 732	67 543
Övriga driftskostnader	12 735	14 782
	798 776	778 936
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	0	765 699
	0	765 699
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	19 430	18 116
Vicevärdsarvode	11 712	11 484
Revisorsarvode	1 547	1 517
Löner och andra ersättningar	1 200	1 200
Sociala kostnader	9 553	9 943
	43 442	42 260
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	131 932	131 932
Cykelförråd	19 102	19 102
Markanläggningar	34 643	34 643
	185 677	185 677
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	185	403
Övriga ränteintäkter	2 012	511
	2 197	914
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	82 477	84 557
Räntekostnader kortfristiga skulder	5	0
	82 482	84 557

HSB Brf Tor I Lidköping

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år

2054

Värdeår enligt taxeringsbeslut

1985

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2019-12-31
Ursprunglig byggnad	6 742 771	-1 993 239	-131 932	2035-2054	4 617 600
Mark	4 229				4 229
Markanläggning	692 849	-311 787	-34 643	2010-2029	346 419
Cykelförråd	271 034	-251 932	-19 102	2010-2019	0
	<u>7 710 883</u>	<u>-2 556 958</u>	<u>-185 677</u>		<u>4 968 248</u>

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader

7 706 654

7 706 654

Anskaffningsvärde mark

4 229

4 229

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

7 710 883

7 710 883

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar

-2 556 958

-2 371 281

Årets avskrivningar

-185 677

-185 677

Utgående ackumulerade avskrivningar

-2 742 635

-2 556 958

Bokfört värde

4 968 248

5 153 925

Taxeringsvärde för Sleipner 10

Byggnad - bostäder

14 200 000

11 200 000

Byggnad - lokaler

173 000

196 000

14 373 000

11 396 000

Mark - bostäder

5 600 000

3 709 000

Mark - lokaler

98 000

70 000

5 698 000

3 779 000

Taxeringsvärde totalt

20 071 000

15 175 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.

500

500

Not 10 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland

291 813

775 405

Skattekonto

2 540

2 545

294 353

777 950

Not 11 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland 100	2020-01-01	2020-04-01	3 mån	0,10%	500 000
HSB Nordvästra Götaland	2019-10-01	2020-04-01	6 mån	0,20%	600 000
HSB Nordvästra Götaland	2019-07-01	2020-01-01	6 mån	0,20%	500 000
					1 600 000

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	45 810	1 309 991	684 051	-468 520
Vinstdisp enl. stämmobeslut		0	-468 520	468 520
Reservering till yttre fond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Årets resultat				317 856
Belopp vid årets slut	45 810	1 609 991	-84 469	317 856

HSB Brf Tor I Lidköping

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
		Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
Stadshypotek AB	430621	1,51%
Stadshypotek AB	402482	2,12%
Stadshypotek AB	413704	1,65%
Stadshypotek AB	418260	1,46%
		Konv.datum
		Belopp
		72 204
		11 560
		12 756
		13 956
		4 587 824
		110 476
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		4 477 348
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		4 035 444
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckning	7 431 000	7 431 000
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)	110 476	1 028 112
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	322	317
Arbetsgivaravgifter	338	332
Inre fond	138 556	145 037
	139 217	145 687
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	5 076	0
Förutbetalda hyror och avgifter	126 478	107 887
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	104 865	72 428
	236 419	180 315

Lidköping / 16 / 3 2020

Martin Berggren

Bo Hjelmsström

Jakob Preston

Andreas Paulsson

Vår revisionsberättelse har 7 / 5 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Erik Berggren

Av föreningen vald revisor

BoRevison AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

BoRevison AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tor, org.nr. 769000-0919

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tor för år 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisor 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 Brf Tor för år 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.

Lidköping den 7/5 2020



Mikael Sigvardsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Erik Berggren

Av föreningen vald revisor