



ÅRSREDOVISNING 2020

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.

TOMTRÄTT

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

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.

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

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 85:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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

Under 2021 planeras det för ett fönsterbyte.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Ekonomi

I januari 2020 höjdes årsavgifterna med 3,5 % och 2021 höjdes de ytterligare 3 % och den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 912 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 477 348 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 40 (42) medlemmar varav 39 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 9 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 15 juni 2020. På stämman deltog 6 röstberättigade personer.

Styrelsen samt suppleanter

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

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Martin Berggren, ordförande, Bo Hjelmström, Jimmie Blomster och Jacob Preston. Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Martin Berggren, Bo Hjelmström, Jimmie Blomster och Liselott 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

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 516	1 426	1 388	1 352	1 330
Resultat efter finansiella poster tkr	365	318	-469	25	56
Soliditet %	31	27	24	28	28
Avgifts- och hyresbortfall tkr	0	0	0	0	0
Bankskuld tkr	4 477	4 588	4 698	4 809	4 916
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ²	886	856	831	815	799
Fond för yttre underhåll tkr	1 910	1 610	1 310	1 845	1 877

tz

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	45 810	1 609 991	-84 469	317 856
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		0	317 856	-317 856
Reservering till yttre fond		300 000	-300 000	
Ianspråkstagande av yttre fond		0	0	
Årets resultat				364 723
Belopp vid årets slut	45 810	1 909 991	-66 613	364 723

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 utförd 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 1 909 991

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	233 387
Årets resultat före fondförändring	364 723
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	298 110

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning 298 110

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	364 723
Avsättning till underhållsfond	- 300 000
Disposition underhållsfond	0
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-300 000

Resultat efter fondförändring 64 723



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Tor I Lidköping

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	1 515 582	1 426 036
Summa intäkter		1 515 582	1 426 036
Driftskostnader	Not 2	-872 408	-798 776
Personalkostnader	Not 3	-42 691	-43 442
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 4	-166 575	-185 677
Summa rörelsekostnader		-1 081 674	-1 027 895
Rörelseresultat		433 908	398 141
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 224	2 197
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-72 408	-82 482
Summa finansiella poster		-69 184	-80 285
Årets resultat		364 723	317 856

HSB Brf Tor I Lidköping

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7	4 801 673	4 968 248
	<u>4 801 673</u>	<u>4 968 248</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

4 802 173 **4 968 748**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 9	2 136	0
-------	-------	---

Övriga fordringar

Not 10	758 021	294 353
--------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>37 927</u>	<u>35 503</u>
	798 084	329 856

Kortfristiga placeringar

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

Summa omsättningstillgångar

2 398 084 **1 929 856**

Summa tillgångar

7 200 257 **6 898 603** *pe*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0919

HSB Brf Tor I Lidköping

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

45 810	45 810
1 909 991	1 609 991
<u>1 955 801</u>	<u>1 655 801</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

-66 613	-84 469
364 723	317 856
<u>298 110</u>	<u>233 387</u>

Summa eget kapital

2 253 911	1 889 188
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13	3 069 014	4 477 348
--------	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14	1 408 334	110 476
	74 737	44 264
	3 252	1 692
Not 15	152 252	139 217
Not 16	238 757	236 419
	<u>1 877 332</u>	<u>532 068</u>

Summa skulder

4 946 346	5 009 416
------------------	------------------

Summa Eget kapital och skulder

7 200 257	6 898 603
------------------	------------------



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 34 år.

Underhållsfond

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. *fx*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0919

HSB Brf Tor I Lidköping

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 498 260	1 448 844
Övriga intäkter	3 257	7 792
Försäkringsersättning	44 665	0
Bruttoomsättning	1 546 182	1 456 636
Avsatt till inre fond	-30 600	-30 600
	1 515 582	1 426 036
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	204 724	160 920
Tv/datakostnader	49 955	49 176
Reparationer	77 180	43 584
El	40 644	41 879
Uppvärmning	206 328	207 078
Vatten	88 443	88 975
Sophämtning	38 596	40 743
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	45 580	44 020
Medlemsavgifter	16 346	15 819
Försäkringar	21 225	21 115
Förvaltningsarvoden	72 907	72 732
Övriga driftskostnader	10 480	12 735
	872 408	798 776
Not 3 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	19 000	19 430
Vicevärdsarvode	11 712	11 712
Revisorsarvode	1 578	1 547
Löner och andra ersättningar	1 200	1 200
Sociala kostnader	9 201	9 553
	42 691	43 442
Not 4 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	131 932	131 932
Ombyggnader	0	19 102
Markanläggningar	34 643	34 643
	166 575	185 677
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	223	185
Övriga ränteintäkter	3 001	2 012
	3 224	2 197
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	72 408	82 477
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	5
	72 408	82 482

HSB Brf Tor I Lidköping

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 7 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2054
1985

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2020-12-31
Ursprunglig byggnad	6 742 771	-2 125 171	-131 932	1935-2054	4 485 668
Mark	4 229				4 229
Markanläggning	692 849	-346 430	-34 643	2010-2029	311 776
Cykelförråd	271 034	-271 034	0	2010-2019	0
	<u>7 710 883</u>	<u>-2 742 635</u>	<u>-166 575</u>		<u>4 801 673</u>

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	7 706 654	7 706 654
Anskaffningsvärde mark	4 229	4 229
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>7 710 883</u>	<u>7 710 883</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 742 635	-2 556 958
Årets avskrivningar	-166 575	-185 677
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 909 210</u>	<u>-2 742 635</u>

Bokfört värde

4 801 673 **4 968 248**

Taxeringsvärde för Sleipner 10

Byggnad - bostäder	14 200 000	14 200 000
Byggnad - lokaler	173 000	173 000
	<u>14 373 000</u>	<u>14 373 000</u>

Mark - bostäder	5 600 000	5 600 000
Mark - lokaler	98 000	98 000
	<u>5 698 000</u>	<u>5 698 000</u>

Taxeringsvärde totalt	20 071 000	20 071 000
-----------------------	------------	------------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	7 431 000	7 431 000
----------------------	-----------	-----------

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500
--	------------	------------

Not 9 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar	2 136	0
	<u>2 136</u>	<u>0</u>

Not 10 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	755 481	291 813
Skattekonto	2 540	2 540
	<u>758 021</u>	<u>294 353</u>

Not 11 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland 100i	2021-01-01	2021-04-01	3 mån	0,20%	1 600 000
					1 600 000

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	45 810	1 609 991	-84 469	317 856
Vinstdisp enl. stämmobeslut		0	317 856	-317 856
Reservering till yttre fond		300 000	-300 000	
Inspråktagande av yttre fond		0	0	
Årets resultat				364 723
Belopp vid årets slut	45 810	1 909 991	-66 613	364 723

HSB Brf Tor I Lidköping

Noter 2020-12-31 2019-12-31

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	413704	1,65%	2022-01-30	1 227 586	12 756
Stadshypotek AB	418260	1,46%	2021-12-01	1 311 814	13 956
Stadshypotek AB	430621	1,51%	2023-12-30	845 432	72 204
Stadshypotek AB	433857	1,44%	2025-06-30	1 092 516	11 560
				4 477 348	110 476

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 3 069 014

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 3 924 968

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Nästa års amorteringar	110 476	110 476
Lån som förfaller inom 12 mån *	1 297 858	0
	1 408 334	110 476

* Enligt nya direktiv skall lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga. Avsikten med lånefinansieringen av fastigheten är långsiktig och styrelsen har inte för avsikt att avsluta lånen inom ett år.

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	322	322
Arbetsgivaravgifter	338	338
Inre fond	151 592	138 556
	152 252	139 217

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	4 917	5 076
Förutbetalda hyror och avgifter	122 173	126 478
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	111 667	104 865
	238 757	236 419

Lidköping 12/4 2021

Martin Berggren

Bo Hjelmström

Jimmie Blomster

Jakob Preston

Andreas Paulsson

Vår revisionsberättelse har 18/5 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

Erik Berggren

Av föreningen vald revisor

Fiola Rexhepi

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tor i Lidköping 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 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tor i Lidköping för räkenskapsåret 2020 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 trygghetssätt.

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 18/5 2021



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Erik Berggren
Av föreningen vald revisor