



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Tor i Nybro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Tor i Nybro

Org. nr 732400-0467

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Tor i Nybro

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Nybro kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1962 på fastigheterna Tor 7 och Frej 12, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Kyrkogatan 3 och Trädgårdsgatan 3.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-13.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 6.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2020** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Curt Haraldsson, ordförande
Nathalie Åhlund, vice ordförande
Helen Kjellander, sekreterare
Pierre Fredriksson
Mary Svensson
Nathalie Åhlund, utsedd av HSB Sydost

Suppleanter: Lilian Karlsson
Conny Lindberg

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2020** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Curt Haraldsson, ordförande
Nathalie Åhlund, vice ordförande
Helen Kjellander, sekreterare
Conny Lindberg
Mary Svensson
Nathalie Åhlund, utsedd av HSB Sydost

Åhlund



I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Curt Haraldsson, Helen Kjellander och Mary Svensson.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Curt Haraldsson och Helen Kjellander, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Karin Heideman på Heidemar Bokföringsservice vald vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Helen Kjellander med Curt Haraldsson som ersättare.

Valberedning

Saknas.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av Fastiny AB.

Under året har Helen Kjellander och Curt Haraldsson varit vicevärdar.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastigheter finns det två bostadshus med fyra trapphus. Fastigheternas areal är 2 219 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	11	
3 rum	<u>21</u>	
Bostäder med bostadsrätt	32	2 156 kvm
Lokal med hyresrätt	1	88 kvm
P-platser för uthyrning	18	

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg, vilket innebär att alla i föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om den ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

**Uppvärmning och ventilation**

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningen har mekanisk frånluft som ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2006	Stambyte och renovering av badrum
2007	Målning av trapphus Kyrkogatan 3
2008	Energideklaration Nytt låssystem
2009	Nytt tegeltak på Kyrkogatan 3
2011	Fönsterbyte
2013	Målning av balkonger på Lilla Trädgårdsgatan samt alla källarfönster
2014	Målning av källarkorridor samt tvättstugan
2016	Byte utsugsfläktar till tryckstyrda OVK (obligatorisk ventilationskontroll) Ommålning av balkonger på Kyrkogatan
2018	Byten av innerdörrar och ytterdörrar Installation av postboxar

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	290,4	310,9	324,0	335,3	346,0
Omräkning till normalår i MWh 1)	345,1	349,4	352,7	362,1	369,7
Värmekostnad kr/kvm	123	128	131	133	132
Lokal och bostadsytan är 2 244 kvm					
El i MWh	24,5	23,2	21,0	20,6	21,7
Vatten i kbm	2 126	1 940	2 035	2 100	1 970
Kubikmeter per bostadsrätt	66	61	64	66	62

1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 4 juni 2020 av Curt Haraldsson och Helen Kjellander.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte 2020. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 2% januari 2021. 2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 675 kr/kvm inkl värme och vatten.

Bkr



Medlemsinformation

Av föreningens 32 bostadsrätter har under året 4 (4) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 40 (37). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 483	1 460	1 427	1 409	1 403
Resultat efter finansiella poster	203	114	269	152	-263
Balansomslutning (tkr)	7 453	7 356	7 017	6 004	5 962
Eget kapital (tkr)	2 006	1 803	1 339	1 070	918
Soliditet (%)	26,9	24,5	19,1	17,8	15,4
Taxeringsvärde (tkr)	14 647	14 647	10 720	10 720	10 720
-varav byggnad (tkr)	11 388	11 388	8 590	8 590	8 590
Likviditet (%)	123	45	198	148	120
Justerad Likviditet (%)	374	267			
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	662	662	649	636	636
Total låneskuld (tkr)	4 935	5 100	5 265	4 507	4 642
Låneskuld (kr/kvm*)	2 289	2 365	2 442	2 091	2 153
Underhållsfond (tkr)	505	394	309	211	285
Avskrivning (kr/kvm*)	77	77	80	66	66
Räntekostnader (kr/kvm*)	35	38	35	33	42
Räntekänslighet (%)	3,5	3,6	3,8	3,3	3,4
Årsavgiftsbortfall (%)	0	0,8	0	0	0

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara >100 %.

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder.

Reka



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Tor i Nybro

Org. nr 732400-0467

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	119 993	386 867	393 661	788 860	113 932
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut				113 932	-113 932
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			145 000	-145 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-90 281	90 281	
Årets resultat					202 901
Belopp vid årets utgång	119 993	386 867	448 380	848 073	202 901

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 145 000kr.
Räntekostnaderna har beräknats till 69 000kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	902 792,49
Årets resultat	202 901,46
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-145 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	90 281,00
Summa till stämmans förfogande	1 050 974,95

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 050 974,95
-------------------------	--------------

[Signature]

RESULTATRÄKNING	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
-----------------	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 482 587	1 459 777
Summa rörelseintäkter		1 482 587	1 459 777

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-723 871	-794 478
Övriga externa kostnader	Not 4	-130 613	-167 200
Underhåll enligt plan	Not 5	-90 281	-36 117
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-95 098	-101 307
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-166 466	-166 466
Summa rörelsekostnader		-1 206 329	-1 265 568

Rörelseresultat		276 258	194 208
------------------------	--	----------------	----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 166	2 635
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 523	-82 911
Summa finansiella poster		-73 357	-80 276

Årets resultat		202 901	113 932
-----------------------	--	----------------	----------------

Tilläggsupplysning

Årets resultat	202 901	113 932
Reservering till fond för yttre underhåll	-145 000	-121 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	90 281	36 117
Överföring till balanserat resultat	148 182	29 049

PK

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>5 539 041</u>	<u>5 705 507</u>
	5 539 041	5 705 507

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>5 539 541</u>	<u>5 706 007</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Lager

0	429
---	-----

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 875 959	609 934
-----------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

0	10
---	----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>36 760</u>	<u>37 708</u>
	1 912 719	647 652

*Summa kortfristiga fordringar**Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	<u>0</u>	<u>1 000 000</u>
	0	1 000 000

Summa kortfristiga placeringar

Kassa

952	2 000
-----	-------

Summa kassa och bank

952	2 000
-----	-------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 913 671</u>	<u>1 650 081</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>7 453 212</u>	<u>7 356 088</u>
------------------	------------------

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	119 993	119 993
Upplåtelseavgifter	386 867	386 867
Fond för yttre underhåll	504 661	393 661
Summa bundet eget kapital	1 011 521	900 521

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	791 792	788 860
Årets resultat	202 901	113 932
Summa fritt eget kapital	994 694	902 792

Summa eget kapital

Not 12 **2 006 215** **1 803 313**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 890 000	1 877 450
Summa långfristiga skulder		3 890 000	1 877 450

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 044 950	3 222 500
Medlemmarnas inre fond	Not 14	170 641	177 218
Leverantörsskulder		72 578	92 040
Aktuell skatteskuld	Not 15	3 777	5 179
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	17 888	2 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	247 163	176 342
Summa kortfristiga skulder		1 556 997	3 675 325

Summa skulder

5 446 997 **5 552 775**

Summa eget kapital och skulder

7 453 212 **7 356 088**

Handwritten signature

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,77% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

För bostäder byggda 2010-2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.





Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 426 980	1 426 980
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-11 667
	Hysesintäkt lokaler	45 120	45 120
	Hysesintäkt garage och bilplatser	10 450	10 750
	Hysesintäkt övrigt	6 156	6 156
	Avsatt till inre fond	-26 005	-26 005
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 517	6 047
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	11 369	2 395
		1 482 587	1 459 777

Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-17 442	-42 036
	El	-43 558	-42 026
	Uppvärmning	-275 414	-287 528
	Vatten	-78 408	-74 375
	Renhållning	-41 543	-41 543
	TV, bredband, iptelefoni	-78 240	-78 240
	Obligatoriska besiktningar	-1 920	-23 758
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-124 445	-110 081
	Försäkringar	-14 370	-15 247
	Fastighetsskatt	-45 257	-45 257
	Övriga driftskostnader	-3 274	-34 387
		-723 871	-794 478

Not 4 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-7 500	-10 000
	Förvaltningskostnader	-89 432	-91 249
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 423	-7 160
	Föreningsverksamhet	0	-1 500
	Kontorsutrustning och -material	-40	0
	Konsulter	-8 139	-40 969
	Förbrukningsinventarier	0	-199
	Medlemsavgifter HSB	-15 389	-15 111
	Stämma och styrelse	-690	-1 012
		-130 613	-167 200

**Not 5 Underhåll enligt plan**

Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-36 117
Underhåll övrigt	-90 281	0
	<u>-90 281</u>	<u>-36 117</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-26 200	-24 080
Vicevärdsarvode	-41 167	-39 164
Övriga arvoden	0	-10 000
Övriga personalkostnader	-1 581	-1 417
Revisionsarvode	-5 000	-3 500
Sociala avgifter	-21 150	-23 147
	<u>-95 098</u>	<u>-101 307</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	-166 466	-166 466
Summa avskrivningar	<u>-166 466</u>	<u>-166 466</u>



Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2081.

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 408 423	9 408 423
Ingående anskaffningsvärde mark	97 500	97 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 505 923	9 505 923

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 800 416	-3 633 950
Årets avskrivningar byggnader	-166 466	-166 466
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 966 882	-3 800 416

Utgående bokfört värde

5 539 041	5 705 507
-----------	-----------

Bokförda värden byggnader

5 441 541

Bokförda värden mark

5 608 007

97 500

97 500

Fastighetsbeteckning: Frej 12, sam tax

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	11 200 000	3 259 000	14 459 000	14 459 000
Lokaler	1962	188 000		188 000	188 000
		11 388 000	3 259 000	14 647 000	14 647 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav
-------	--

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Upplupna ränteintäkter	0	1 967
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 760	35 741
	36 760	37 708

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar
--------	---------------------------------

	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 6 mån	0	1 000 000
	0	1 000 000

**Not 12 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	119 993	386 867	393 661	788 860	113 932
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	113 932	-113 932
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			145 000	-145 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-90 281	90 281	
Årets Resultat					202 901
Belopp vid årets utgång	119 993	386 867	448 380	848 073	202 901

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2025-04-30	1,35%	2025-04-30	1 250 000	0
Stadshypotek AB	2025-04-30	1,35%	2025-04-30	570 000	0
Stadshypotek AB*	2021-09-27	1,30%	2021-09-27	1 044 950	85 000
Stadshypotek AB	2025-12-01	1,30%	2025-12-01	1 237 500	50 000
Stadshypotek AB	2023-07-30	1,60%	2023-07-30	832 500	30 000
				4 934 950	165 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 890 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,37%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	660 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	4 109 950
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	5 615 000	5 615 000
Summa ställda säkerheter	5 615 000	5 615 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	177 218	168 908
Avsättning	26 005	26 005
Uttag	-32 582	-17 694
	170 641	177 218

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	3 776	5 177
Slutskatteskuld föregående år	1	2
	3 777	5 179

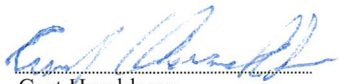
Not 16 Övriga kortfristiga skulder

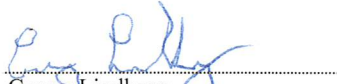
Personalens källskatt	9 234	998
Arbetsgivaravgifter	8 654	1 047
	17 888	2 045

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

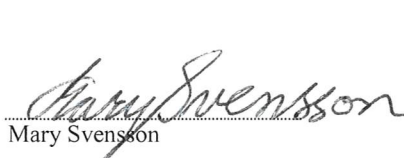
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	45 302	41 988
Upplupna räntekostnader	6 502	8 272
Upplupen revision	8 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	112 238	112 844
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 121	3 238
	<u>247 163</u>	<u>176 342</u>

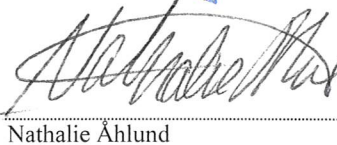
Nybro ____/____ 2021


Curt Haraldsson


Conny Lindberg


Helen Kjellander


Mary Svensson


Nathalie Åhlund

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-^{23/4}


Karin Heideman
Heidemar Bokföringsservice
Revisor vald av föreningsstämman


Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tor i Nybro, org.nr. 732400-0467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tor i Nybro 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tor i Nybro 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

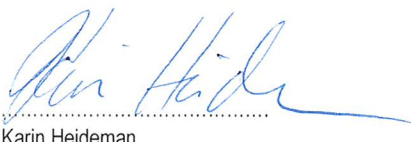
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Nybro den 23 / 4 2021



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Karin Heideman
Av föreningen vald revisor