



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB:S BRF
ÖSTRA TORP
I SMYGEHAMN**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Östra Torp i Smygehamn.
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 25 maj 2021 kl. 19.00

Lokal: Östra Torps församlingshem, Östra Torp Kyrka.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen för HSB:s Brf Östra Torp i Smygehamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1992 på fastigheten Östra Torp 20:26 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Regnbågen 226 i Smygehamn.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Smygehamn.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
4	7	110
5	6	127
Parkeringsplatser	13	
Besöksplatser	10	

Total lägenhetsyta 1532 kvm

Lägenheternas medelyta 117 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Byte av värmepannor och fönster.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 juni

Närvarande var 9 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Ann Erdman
Vice ordförande	Monica Lidberg
Sekreterare	Kerstin Johansson
Utsedd av HSB	Maria Bengtsson
Suppleant	Melba Monsalve

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamot Ann Erdman, ledamot Kerstin Johansson samt suppleant Melba Monsalve. Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Fyllnadsval för Monica Lidberg 1 år.

Firmatecknare två i förening

Ann Erdman, Monica Lidberg och Kerstin Johansson



Revisorer

Kent Pedersen ord. och Helena Sjölin suppl. samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Carl-Johan Ulmert

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Utsedd av styrelsen Ann Erdman, suppleant Monica Lidberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: byte av värmepannor samt fönster. 2020 byttes de sista gamla värmepannorna.

Rensning av imkanal och rensning samt justering av ventilation

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-08-31. Vid besiktningen framkom att föreningen har en rad underhållspunkter att åtgärda med byten av fönster/fönsterdörrar, istället för underhåll/målning av fönster kommer fler antal fönster att bytas. En översyn av alla carportar kommer att ske.

Enligt besiktning 2020 är allt åtgärdat från 2019.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Fortsätta byta och underhålla fönster, gatubelysning och trädelar.

Löpande underhålla dungen.

Rensning av imkanal och rensning samt justering av ventilation vart tredje år med start 2023.

Underhållsspolning av avloppen VT/sommar 2021.

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 635 kr/m² bostadslägenhetsyta.

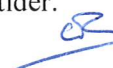
Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 503 894 kr. Under året har föreningen amorterat 92872 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 81 år.

Styrelsen anser att fokus de kommande åren ligger på fortsatta underhållsåtgärder, däribland utbyten till underhållsfria fönster. Efter att dessa större åtgärder har gjorts så anser vi att fokus bör vara att amortera ner skulderna för att främst minska vår belåningsgrad, och även skapa utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån.

I syfte att sprida riskerna har föreningen till avsikt att binda upp lånen på olika bindningstider.



Medlemsinformation

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 21 medlemmar (22 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	978	969	942	938	923
Rörelsens kostnader	-861	-802	-708	-601	-683
Finansiella poster, netto	-90	-86	-100	-82	-202
Årets resultat	28	81	138	256	38
Likvida medel & fin placeringar	844	1 196	950	752	528
Skulder till kreditinstitut	7 504	7 597	7 690	7 783	7 875
Fond för yttre underhåll	244	451	630	616	376
Balansomslutning	9 101	9 257	9 150	9 102	9 019
Fastigheternas taxeringsvärde	10 890	10 890	10 890	8 932	8 932
Soliditet %	15	14	14	13	10
Räntekostnad kr/kvm	60	59	65	54	132
Låneskuld kr/kvm	4 898	4 959	5 019	5 080	5 141
Avgift kr/kvm	635	630	612	609	600

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 127 001	451 425	-1 272 903	80 752	1 386 275
Avsättning år 2020 yttre fond		43 000	-43 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-250 139	250 139		0
Disposition av föregående års resultat:			80 752	-80 752	0
Årets resultat				27 532	27 532
Belopp vid årets utgång	2 127 001	244 286	-985 012	27 532	1 413 807

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-985 012
årets vinst	27 532
	-957 480

behandlas så att i ny räkning överföres	-957 480
	-957 480

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



Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	973 080	965 808
Övriga intäkter	3	5 207	3 246
		978 287	969 054
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-32 204	-44 101
Planerat underhåll	5	-250 139	-201 132
Fastighetsavgift/skatt		-81 675	-81 675
Driftskostnader	6	-195 174	-177 467
Övriga kostnader	7	-97 179	-123 473
Personalkostnader	8	-42 096	-34 851
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-162 236	-139 693
		-860 703	-802 392
Rörelseresultat		117 584	166 662
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 414	3 965
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 466	-89 875
		-90 052	-85 910
Årets resultat		27 532	80 752



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	8 209 781	8 013 017
		8 209 781	8 013 017
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 210 281	8 013 517
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		543 673	896 374
Övriga fordringar	11	24 760	26 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	22 694	20 993
		591 127	943 976
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	300 000	300 000
		300 000	300 000
Summa omsättningstillgångar		891 127	1 243 976
SUMMA TILLGÅNGAR		9 101 408	9 257 493



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 127 001	2 127 001
Fond för yttre underhåll	14	244 286	451 425
		2 371 287	2 578 426
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-985 012	-1 272 904
Årets resultat		27 532	80 752
		-957 480	-1 192 152
Summa eget kapital		1 413 807	1 386 274
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	4 611 022	7 503 894
Summa långfristiga skulder		4 611 022	7 503 894
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	2 892 872	92 872
Leverantörsskulder		37 885	21 073
Aktuella skatteskulder		1 180	10 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	144 642	243 026
Summa kortfristiga skulder		3 076 579	367 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 101 408	9 257 493

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	27 532	80 752
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	162 236	139 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	189 768	220 445
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	148	-1 260
Förändring av kortfristiga skulder	-90 746	120 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten	99 170	339 194
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-359 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-359 000	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån/amortering av lån	-92 872	-92 872
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-92 872	-92 872
Årets kassaflöde	-352 702	246 322
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 196 375	950 053
Likvida medel vid årets slut	843 673	1 196 375



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.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

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 föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är att styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 91 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,0 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 7 489 504 kr (fg år 7 489 504 kr)



Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	973 080	965 808
	973 080	965 808

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	5 207	3 246
	5 207	3 246

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Material i löpande underhåll	185	1 099
Löpande underhåll av bostäder	0	13 399
Löpande underhåll Va/sanitet	2 850	10 790
Löpande underhåll ventilation	16 169	0
Löpande underhåll av markytor	13 000	13 000
Försäkringsskador	0	5 813
	32 204	44 101

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	23 400	0
Periodiskt underhåll värme	0	53 422
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	226 739	147 710
	250 139	201 132

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
El	10 258	12 837
Vatten	61 906	37 392
Sophämtning	46 853	48 159
Övriga avgifter	49 277	49 754
Föreningsavgäld	26 879	29 325
	195 173	177 467

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	38 979	39 200
Revisionsarvoden	8 498	8 266
Övriga kostnader	49 702	76 007
	97 179	123 473

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	30 000	24 000
Ersättningar till övriga förtroendevalda	3 000	3 000
	33 000	27 000

Sociala kostnader

Sociala kostnader	9 096	7 851
	9 096	7 851

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

42 096	34 851
--------	--------



Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 591 275	16 591 275
Årets investering elpannor	359 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 950 275	16 591 275
Ingående avskrivningar	-9 632 142	-9 492 449
Årets avskrivningar	-162 236	-139 693
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 794 378	-9 632 142
Mark	1 053 884	1 053 884
Utgående värde mark	1 053 884	1 053 884
Bokfört värde byggnader och mark	8 209 781	8 013 017
Taxeringsvärden byggnader	8 384 000	8 384 000
Taxeringsvärden mark	2 506 000	2 506 000
	10 890 000	10 890 000

Not 10 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	24 760	26 609
	24 760	26 609

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	106	260
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 588	20 733
	22 694	20 993

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	300 000	300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 000	300 000
Utgående redovisat värde	300 000	300 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	451 425	629 557
Avsättning	43 000	23 000
Ianspråktagande	-250 139	-201 132
	244 286	451 425

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	15 562 000	15 562 000
	15 562 000	15 562 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

2 892 872 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 92 872 kr.

Beräknad skuld om fem år är 7 039 534 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 892 872	92 872
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	4 611 022	7 503 894
	7 503 894	7 596 766

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,200	2022-03-30	2 800 000	2 800 000
Stadshypotek	1,150	2021-01-30	2 800 000	2 800 000
Swedbank Hypotek	1,380	2027-10-25	1 903 894	1 996 766
			7 503 894	7 596 766

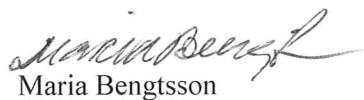
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	9 527	11 757
Övriga upplupna kostnader	52 542	149 390
Förutbetalda hyror och avgifter	82 573	81 879
	144 642	243 026

Smygehamn den 12/4-21

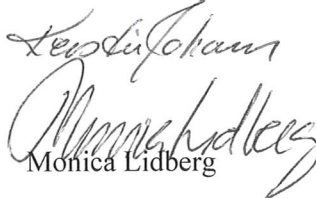


Ann Erdman
Ordförande



Maria Bengtsson

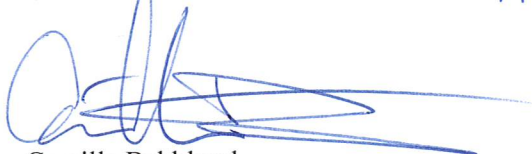
Kerstin Johansson



Monica Lidberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

19/4-2021



Camilla Bakklund
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB



Kent Pedersen
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Östra Torp i Smygehamn, org.nr. 716439-4475

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östra Torp i Smygehamn 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 och kassaflöde 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.

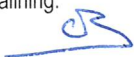
Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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 Östra Torp i Smygehamn för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Smygehamn den 19/4-2021



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kent Pedersen
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoförårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.