



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Tor i Växjö
Org nr 729500-1494

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Tor i Växjö

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 Växjö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1967 på fastigheten Tor 2 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser till bostäderna är 19 A-B-D. Bostadsrättslokalen har adress Kungsgatan 19.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 7 juni 2018.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar var 13.

14



Styrelse

Styrelsen har under året **t.o.m. föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Tomas Morehed, ordförande
Henrik Johansson, vice ordförande
Hans Sjöholm, sekreterare
Kurt Elmgren
Gert Strandh, utsedd av HSB Sydost

Suppleanter: Tomas Persson
Ingemar Fransson

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

Ordinarie ledamöter: Tomas Morehed, ordförande
Henrik Johansson, vice ordförande
Hans Sjöholm, sekreterare
Kurt Elmgren
Gert Strandh, utsedd av HSB Sydost

Suppleanter: Tomas Persson
Ingemar Fransson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Henrik Johansson och Tomas Morehed samt suppleanten Ingemar Fransson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Hans Sjöholm, Tomas Morehed, Henrik Johansson och Kurt Elmgren, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Revisorer

Revisor har varit Eva Gustafsson vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Ingen fullmäktigeledamot från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Tomas Morehed med Hans Sjöholm som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Helen Sjöholm (ordförande) och Besima Sokol.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Crendo. Trappstädning har utförts i egen regi. 



Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt tre trapphus.

Fastighetens areal är 1 829 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	2	
2 rum	13	
3 rum	14	
4 rum	<u>3</u>	
Bostäder bostadsrätt	32	2 332
Lokaler bostadsrätt	1	439
Lokaler hyresrätt i källare	5	54
Garage	28	
Besöksparkeringar	3	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har tvättstuga och gym.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg.

Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg.

Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla 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. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften.

Ventilationen 19 A-B är mekanisk frånluft, som är gemensam för föreningen.

På Kungsgatan 19 D är det mekanisk från- och tilluft med värmeväxlare i varje lägenhet.

Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

OK

**Större underhåll, investeringar, OVK m m.**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2000	Installation av bredband.
2000–01	Utbyggnad, målning och inglasning av balkonger.
2005	Installation av två st hissar (19 A-B).
2009	Relining av stammar. Renovering av tvättstugan.
2011-12	Fönsterbyte.
2012	Tidigare lokaler på Kungsgatan 19 D byggdes om till 12 bostäder. Ombyggnaden inkl byte av hiss bekostades av dåvarande bostadsrättshavare.
2016	Byte av värmepump, fjärrvärmecentral.
2016	Byte av varmvattenberedare.
2016	Byte av belysning i garage.
2017	Gemensamt gym.
2017	Säkerhetsdörrar på Kungsgatan 19 A-B.
2018	Anläggning av innergård.
2019	Energideklaration.
2019	OVK.

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering inkl. sortering av matavfall. I garaget finns energisnål belysning.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	300	312	305	335,3	352,9
Omräkning till normalår i MWh 1)	341	342	329	353,5	381,0
Värmekostnad kr/kvm	81	84	84	90	90
Lokal- och bostadsytan är 2 771 kvm					
El i MWh	59,3	57,3	53,7	55,8	52,9
Vatten i kbm	2 471	2 328	1 953	2 097	2 821
Kubikmeter per bostadsrätt	75	71	59	64	85

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**Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året**

- Ventilbyte på samtliga tappvattenventiler

Föreningen har en egen underhållsplan, som inte uppdaterats under året.
Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 20 augusti 2020 av styrelsen.

AM



Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2020. Styrelsen har vidare beslutat att inte ändra årsavgiften per 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 445 kr/kvm inkl värme och vatten. För bostadsrättslokalen är avgiften 777 kr/kvm inkl värme.

Medlemsinformation

Av föreningens 33 bostadsrätter har under året 3 (5) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 47 (45). 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)	1 465	1 482	1 453	1 448	1 450
Resultat efter finansiella poster	241	352	398	153	35
Balansomslutning (tkr)	8 488	8 208	8 686	8 341	8 303
Eget kapital (tkr)	6 118	5 877	5 525	5 222	5 069
Soliditet (%)	72	72	64	63	61
Taxeringsvärde (tkr)	29 141	29 141	22 550	22 550	22 550
-varav byggnad (tkr)	20 020	20 020	16 524	16 524	16 524
Likviditet (%)	287	273	162	268	259
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	445	445	445	445	445
Årsavgift lokaler 31/12 (kr/kvm)	777	777	777	777	777
Total låneskuld (tkr)	1 495	1 523	2 281	2 345	2 414
Låneskuld (kr/kvm*)	540	550	823	1 006	871
Underhållsfond (tkr)	982	926	812	767	648
Avskrivning (kr/kvm*)	49	48	22	85	68
Räntekostnader (kr/kvm*)	7	8	13	18	17
Räntekänslighet (%)	1,1	1,1	1,7	1,7	1,7

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

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

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 = 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder delat med totala årsavgifter.



Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten visar överskott med 174 000 kr. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 120 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 20 000 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	763 600	1 706 100	925 860	2 129 635	352 036
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				352 036	-352 036
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			120 000	-120 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-63 494	63 494	
Årets resultat					241 236
Belopp vid årets utgång	763 600	1 706 100	982 367	2 425 165	241 236

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	2 481 671,48
Årets resultat	241 235,57
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-120 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	63 493,52
Summa till stämmans förfogande	2 666 400,57

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 666 400,57
-------------------------	--------------

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 464 878	1 541 169
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 000	23 591
Summa rörelseintäkter		1 467 878	1 564 760
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-827 329	-862 897
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 931	-129 110
Underhåll enligt plan	Not 6	-63 494	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-76 529	-71 182
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-136 294	-133 719
Summa rörelsekostnader		-1 212 577	-1 196 908
Rörelseresultat		255 302	367 852
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 222	6 658
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 288	-22 474
Summa finansiella poster		-14 066	-15 816
Årets resultat		241 236	352 036

Tilläggsupplysning

Årets resultat	241 236	352 036
Reservering till fond för yttre underhåll	-120 000	-114 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	63 494	0
Överföring till balanserat resultat	184 729	238 036

OK

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	5 881 258	5 897 292
Inventarier och installationer	Not 10	17 900	26 190
Summa materiella anläggningstillgångar		5 899 158	5 923 482
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 899 658	5 923 982
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 449 490	1 103 830
Övriga kortfristiga fordringar		0	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	38 812	145 360
Summa kortfristiga fordringar		1 488 302	1 249 193
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 100 000	1 035 000
Summa kortfristiga placeringar		1 100 000	1 035 000
Summa omsättningstillgångar		2 588 302	2 284 193
Summa tillgångar		8 487 960	8 208 175

34

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	763 600	763 600
Upplåtelseavgifter	1 706 100	1 706 100
Fond för yttre underhåll	982 367	925 860
Summa bundet eget kapital	3 452 067	3 395 560

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 425 165	2 129 635
Årets resultat	241 236	352 036
Summa fritt eget kapital	2 666 401	2 481 671

Summa eget kapital

Not 14 **6 118 467** **5 877 232**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 467 000	1 495 000
Summa långfristiga skulder		1 467 000	1 495 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		28 000	28 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	597 473	528 474
Leverantörsskulder		59 549	50 489
Aktuell skatteskuld	Not 17	6 531	6 561
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	21 043	18 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	189 896	203 971
Summa kortfristiga skulder		902 492	835 943

Summa skulder

2 369 492 **2 330 943**

Summa eget kapital och skulder

8 487 960 **8 208 175**

92

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 1,30 % 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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning 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.

OK

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Arsavgifter bostäder	1 038 432	1 038 432
	Arsavgifter lokaler	341 160	341 160
	Hysesintäkt lokaler	8 640	8 640
	Hysesintäkt garage och bilplatser	125 700	123 332
	Hysesintäkt övrigt	4 632	4 632
	Avsatt till inre fond	-69 000	-69 000
	Intäkt andrahandsupplåtelse	9 402	13 580
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 914	12 093
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-2	68 300
		1 464 878	1 541 169
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	3 000	23 591
		3 000	23 591
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-134 491	-120 353
	El	-83 320	-85 908
	Uppvärmning	-223 499	-233 627
	Vatten	-76 787	-74 037
	Renhållning	-56 890	-55 251
	TV, bredband, iptelefoni	-63 280	-52 275
	Obligatoriska besiktningar	0	-43 666
	Serviceavtal	0	-9 690
	Hissar serviceavtal & besiktning	-12 547	-10 474
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-69 292	-78 757
	Försäkringar	-24 570	-20 249
	Fastighetsskatt	-77 138	-75 474
	Övriga driftskostnader	-5 514	-3 136
		-827 329	-862 897
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 206	-9 300
	Förvaltningskostnader	-53 691	-51 891
	Andrahandsuthyrningsavgift	0	-465
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 857	-12 067
	Föreningsverksamhet	-16 000	-6 543
	Kontorsutrustning och -material	-2 285	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 817	-4 943
	Förbrukningsinventarier	0	-3 815
	Medlemsavgifter HSB	-15 711	-15 427
	Stämma och styrelse	-364	-24 659
		-108 931	-129 110
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-63 494	0
		-63 494	0
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-41 200	-40 500
	Löner för anställda	-17 700	-13 963
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-14 629	-13 719
		-76 529	-71 182
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-128 004	-122 427
	Installationer	-3 400	-3 402
	Inventarier	-4 890	-7 890
	Summa avskrivningar	-136 294	-133 719

04

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2086				
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 727 328	9 727 328			
	Årets investering byggnader	111 970	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	292 000	292 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 131 298	10 019 328			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-4 122 036	-3 999 609			
	Årets avskrivningar byggnader	-128 004	-122 427			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 250 040	-4 122 036			
	Utgående bokfört värde	5 881 258	5 897 292			
	Bokförda värden byggnader	5 589 258	5 605 292			
	Bokförda värden mark	292 000	292 000			
	Fastighetsbeteckning: Tor 2					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1967	18 000 000	8 000 000	26 000 000	26 000 000
	Lokaler	1967	2 020 000	1 121 000	3 141 000	3 141 000
			20 020 000	9 121 000	29 141 000	29 141 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 10	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	61 738	44 736
	Årets investeringar	0	17 002
	Utgående anskaffningsvärden	61 738	61 738
	Ingående avskrivningar	-35 548	-24 256
	Årets avskrivningar	-8 290	-11 292
	Utgående avskrivningar	-43 838	-35 548
	Utgående bokfört värde	17 900	26 190

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkring	24 864	24 570
	Förutbetald kabel-TV och bredband	8 071	79 070
	Upplupna ränteintäkter	550	2 053
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 327	39 667
		38 812	145 360

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	0,60%	2021-06-01	1 100 000	1 035 000
			1 100 000	1 035 000

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	763 600	1 706 100	925 860	2 129 635	352 036
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	352 036	-352 036
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			120 000	-120 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-63 494	63 494	
Årets Resultat					241 236
Belopp vid årets utgång	763 600	1 706 100	982 367	2 425 165	241 236

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2022-06-01	1,34%	2022-06-01	1 495 000	28 000
				1 495 000	28 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 467 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	112 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	1 355 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	3 872 000	3 872 000
varav i eget förvar	-986 000	-986 000
Summa ställda säkerheter	2 886 000	2 886 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	528 474	475 557
Avsättning	69 000	69 000
Uttag	0	-16 083
	597 473	528 474

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	6 531	6 559
Slutskatteskuld föregående år	0	2
	6 531	6 561

OK

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

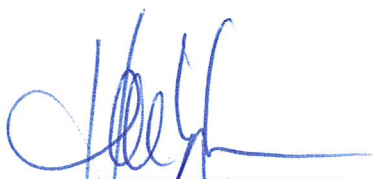
Mervärdeskatt	14 635	14 791
Personalens källskatt	3 300	1 770
Arbetsgivaravgifter	2 608	1 387
Övriga kortfristiga skulder	500	500
	21 043	18 448

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	29 000	31 800
Upplupna sociala avgifter	9 100	9 992
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	42 727	40 193
Upplupen revision	9 300	9 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	95 275	97 239
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 494	15 447
	189 896	203 971

Växjö 15/4 2021


Tomas Morehed


Hans Sjöholm


Henrik Johansson


Kurt Elmgren


Gert Strandh

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-21


Eva Gustafsson
Revisor vald av föreningsstämman


Tommy Mårtensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tor i Växjö, org.nr. 729500-1494

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tor i Växjö 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. Risker 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, förfälskning, 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 Växjö 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 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:

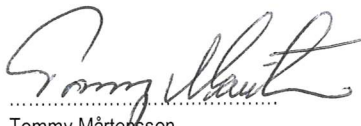
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

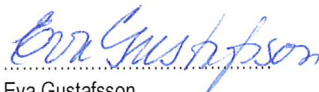
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Malmö den 21/4 2021



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Eva Gustafsson
Av föreningen vald revisor