



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Östra Torn i Lund

Org nr 745000-3954

OK



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Östra Torn i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1 april 1968 och nuvarande stadgar registrerades den 28 september 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1969 på fastigheterna Musikanten 1 och Musikanten 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Klarinettgränd 1-11 och Musikantvägen 2-28 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	22	862
2	44	2 834
3	146	11 680
4	40	4 040
	252	19 416

Garage 131 varav 5 mc-platser

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-20, varvid 45 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Natasa Pavicevic fr o m 2019-11-01	ordförande	vald till stämman 2020
Peter Polfeldt t o m 2019-10-31	ordförande	vald till stämman 2020
Peter Polfeldt fr o m 2019-11-01	vice ordförande	vald till stämman 2020
Natasa Pavicevic t o m 2019-10-31	vice ordförande	vald till stämman 2021
Eva-Karin Olofsson	sekreterare	vald till stämman 2020
Margareta Fronaeus	styrelseledamot	vald till stämman 2021
Henrik Persson	styrelseledamot	vald till stämman 2020
Hans Olsson	styrelseledamot	vald till stämman 2021
Mikael Strömer	styrelseledamot	vald till stämman 2021
Karin Westerman	ledamot utsedd av HSB Skåne	

Av föreningen vald revisor har varit Fredrik Wilhelsson med Göran Carlsson som revisorssuppleant samt revisor vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Lars Malmberg, Anita Nilsson och Anita Henriksson med Lars Malmberg som sammankallande.

Re



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
Ownit	bredband
Bengtssons Tvättmaskinservice	service av maskiner i tvättstugor
Brandservice Syd	inspektion av fastigheter (framför allt trapphus)
Yggdrasil	trädgårdsavtal
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 8 augusti 2019 av styrelsen tillsammans med besiktningsman från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister.

Underhåll

Föreningen har under 2019 bytt vattenledningar för inkommande vatten. Man har även bytt ut armaturer för belysningen. Detta gällde entre-/trapphusbelysning samt stolpbelysningen på vårt område, dvs till en energismart lösning. Trädbeståndet ses över enligt vårt trädvårdsavtal.

Utförda renoveringar:

År	Åtgärd
1985/2008	Fönsterbyte/ Byte balkongdörr och fönster
2012	Omläggning av takpapp och byte av fläktar
2013/2014	Målning av trapphus, garage, miljöhus och fasader
2015	Takbyte på garage nr 60-99
2016	Ombyggnad av tak på förråd C1 och C2 (vid fotbollsplanen)
2018	Brister ang. trycksatta rör i kök (el- och statuskontrollen) åtgärdade
2019	Utbyte till ledbelysning i stolparmatur, i entréer och trapphus.
2019	Byte av 4 slagportar i förråd C1 och C2 (vid fotbollsplanen)
2019	Utbyte av odlingslotternas nummerade stolpar
2019	Sandlådorna – sandrening
2019	Stamspolning/filmning av stammar

Framtida underhåll

År	Åtgärd
2020/2021/2022	Stamrenovering
2020	Stam/Takbrunn renovering
2020	Byte av radiatorventiler
2020	Lagning av sprickbildningar i socklarna på huskropparna, främst vid entréer
2023	PCB sanering vid entréer
2023	Byte av gummilister i husfasaderna

Ekonomi

Idagsläget har vi ett lån på ca 5 miljoner samt placerade pengar på 13,5 miljoner. Föreningen har god likviditet. Nya lån kommer att behövas för stamrenoveringen. En del åtgärder kommer att finansieras med befintliga medel.

OK



Övriga väsentliga händelser

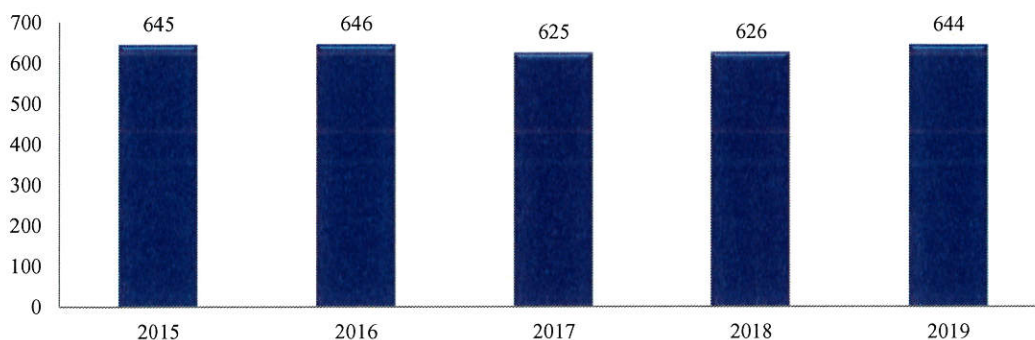
Under sommaren 2019 uppstod återigen fuktskador i några lägenheter samt i trapphus efter kraftigt regn. Skadorna beror på läckage (rostskador) i gamla järnrör som under yttertaken leder bort dagvattnet från taken. Detta kommer att åtgärdas i samtliga hus vid takbrunnrensningen 2020.

Utredning angående förekomst av PCB i marken har fortsatt under 2019. Enligt Miljöförvaltningen måste vi sanera framför samtliga entréer. Detta är nu inlagt i underhållsplanen för 2023.

Styrelsen har under hösten 2019 låtit rensa ut i cykelbeståndet på gårdar och i cykelförråd.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 644 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade på ett höjningsbehov med 1% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2020-04-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 218 175 kr. Under året har föreningen amorterat 101 820 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 51 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	340
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	341

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 18 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 24 bostadsrätter).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	13 405	13 055	13 071	13 067
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 125	3 383	3 187	3 273
Eget kapital, tkr	34 051	31 926	28 544	25 357
Taxeringsvärde, tkr	249 464	222 540	222 540	222 540
-varav byggnad, tkr	144 032	142 274	142 274	142 274
Soliditet	80%	80%	78%	72%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	644	626	625	646
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	268	274	279	340
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	4	4	5	8
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	2%	2%	2%	2%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	37	30	170	161
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	3	1	14	35
Avskrivning/m ² byggnadsyta	35	35	35	15

QH



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 627 300	22 698 962	4 217 259	3 382 868	31 926 389
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			3 382 868	-3 382 868	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		719 000	-719 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-65 406	65 406		0
Årets resultat				2 155 660	2 155 660
Belopp vid årets utgång	1 627 300	23 352 556	6 946 534	2 155 660	34 082 049

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	7 600 128
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-719 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	65 406
Årets resultat	2 155 660
Summa till stämmans förfogande	9 102 194

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	9 102 194
-------------------------	-----------

**Resultaträkning**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	13 405 964	13 054 938
Övriga rörelseintäkter	Not 3	97 441	113 280
Summa rörelseintäkter		13 503 405	13 168 218

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-10 429 410	-8 614 821
Övriga externa kostnader	Not 5	-243 229	-267 610
Underhåll enligt plan	Not 6	-65 406	-24 938
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-247 284	-192 475
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-380 036	-685 098
Summa rörelsekostnader		-11 365 365	-9 784 943

Rörelseresultat**2 138 040** **3 383 275****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		96 023	83 801
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 403	-84 208
Summa finansiella poster		17 620	-407

Årets resultat**2 155 660** **3 382 868****Tilläggsupplysning**

Årets resultat		2 155 660	3 382 868
Reservering till fond för yttre underhåll		-719 000	-573 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		65 406	24 938
Överföring till balanserat resultat		1 502 066	2 834 806

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	Not 9	22 398 416	20 871 643
Pågående nyanläggningar	Not 10	175 281	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 573 697	20 871 643

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**22 574 197** **20 872 143****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyses- och avgiftsfordringar		15 386	202
Kundfordringar		3 000	3 910
Avräkningskonto HSB		201 346	100 599
Aktuell skattefordran	Not 12	18 368	37 688
Övriga kortfristiga fordringar		77 878	77 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	236 261	152 951
Summa kortfristiga fordringar		552 239	373 225

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	13 500 000	13 500 000
Summa kortfristiga placeringar		13 500 000	13 500 000

Kassa och bank

Bank	Not 15	5 802 485	5 293 043
Summa kassa och bank		5 802 485	5 293 043

Summa omsättningstillgångar**19 854 725** **19 166 268****Summa tillgångar****42 428 922** **40 038 411**

PM

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 627 300

1 627 300

Fond för yttre underhåll

23 352 556

22 698 962

Summa bundet eget kapital

24 979 856

24 326 262

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 946 534

4 217 259

Årets resultat

2 155 660

3 382 868

Summa fritt eget kapital

9 102 193

7 600 128

Summa eget kapital

34 082 049

31 926 389

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

5 116 355

5 218 175

Summa långfristiga skulder

5 116 355

5 218 175

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

101 820

101 820

Medlemmarnas inre fond

Not 17

308 133

330 328

Leverantörsskulder

1 695 531

736 096

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

16 662

1 274

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

1 108 372

1 724 329

Summa kortfristiga skulder

3 230 518

2 893 847

Summa skulder

8 346 873

8 112 022

Summa eget kapital och skulder

42 428 922

40 038 411



Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	2 138 040	3 383 275
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	380 036	685 098
	2 518 076	4 068 373
Erhållen ränta	95 662	82 294
Erlagd ränta	-78 631	-84 005
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 535 107</u>	<u>4 066 662</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-77 906	23 864
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	336 899	83 446
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 794 100</u>	<u>4 173 972</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 082 090	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 082 090</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-101 820	-101 820
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-101 820</u>	<u>-101 820</u>
Årets kassaflöde	610 190	4 072 152
<i>Likvida medel vid årets början</i>	18 893 642	14 821 490
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	19 503 832	18 893 642
	<u>610 190</u>	<u>4 072 152</u>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

Belopp anges i svenska 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 0,8-6,7% 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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

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.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	12 510 612	12 146 772
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-613
	Hysesintäkt bostäder	0	-300
	Hysesintäkt garage och bilplatser	417 460	423 520
	Hysesintäkt övrigt	38 600	4 100
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	384 048	384 048
	Övriga intäkter i verksamheten	0	150
	Intäkt andrahandsupplåtelse	30 870	51 748
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	23 024	45 513
	Övriga fakturerade kostnader	150	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 200	0
		13 405 964	13 054 938
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	80 481	40 899
	Övrigt	16 960	72 291
		97 441	113 280
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-2 695 038	-976 447
	El	-419 050	-534 976
	Uppvärmning	-2 459 952	-2 491 723
	Vatten	-589 313	-642 507
	Renhållning	-370 214	-389 907
	Bevakningskostnader	0	-4 193
	TV, bredband, iptelefoni	-383 718	-382 939
	Obligatoriska besiktningar	-31 250	0
	Förvaltningskostnader	-2 871 753	-2 642 501
	Försäkringar	-159 033	-153 547
	Fastighetsskatt	-411 644	-392 324
	Övriga driftskostnader	-38 446	-3 756
		-10 429 410	-8 614 821
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-19 500	-18 938
	Övriga förvaltningskostnader	-27 334	-40 389
	Kostnader överlåtelse och pant	-55 995	-74 180
	Föreningsverksamhet	-1 500	-15 200
	Kontorsutrustning och -material	-5 126	-537
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-508	0
	Konsulter	-49 936	-37 575
	Medlemsavgifter HSB	-76 600	-76 600
	Stämma och styrelse	-6 731	-4 192
		-243 229	-267 610



Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	-2 906	0
Underhåll installationer	-62 500	0
Underhåll övrigt	0	-24 938
	<u>-65 406</u>	<u>-24 938</u>

Not 7 Personalkostnader		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-155 500	-116 000
Löner för anställda	-5 000	0
Övriga arvoden	-6 700	-7 000
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-74 084	-63 475
	<u>-247 284</u>	<u>-192 475</u>

Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-380 036	-685 098
	<u>-380 036</u>	<u>-685 098</u>

**Not 9 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2088

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 137 109	36 137 109
Årets investering byggnader	1 906 809	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 270 000	1 270 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 313 918	37 407 109

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-16 535 466	-15 850 368
Årets avskrivningar byggnader	-380 036	-685 098
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 915 502	-16 535 466

Utgående redovisat värde

22 398 416 20 871 643

Redovisade värden byggnader	21 128 416	19 601 643
Redovisade värden mark	1 270 000	1 270 000

Fastighetsbeteckning: Musikanten 1 och Musikanten 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1969	142 000 000	101 000 000	243 000 000	222 540 000
Lokaler		2 032 000	4 432 000	6 464 000	
		144 032 000	105 432 000	249 464 000	222 540 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Årets Investering	175 281	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	175 281	0

Pågående nyanläggningar avser utredning av avloppsledning.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	18 368	37 688
	18 368	37 688

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	39 854	39 468
Förutbetald kabel-TV och bredband	95 798	95 818
Upplupna ränteintäkter	18 026	17 665
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 583	0
	236 261	152 951

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-01-06	3 000 000	0
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-01-06	4 000 000	0
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-02-01	4 000 000	0
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-02-27	2 500 000	13 500 000
			13 500 000	13 500 000

**Not 15 Bank**

Sparbanken Skåne	5 802 219	5 292 779
SBAB	266	264
	<u>5 802 485</u>	<u>5 293 043</u>

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hyp AB	1,46%	2021-02-25	5 218 175	101 820
			<u>5 218 175</u>	<u>101 820</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 116 355
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,46%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	407 280
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	4 709 075
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	24 308 100	24 308 100
varav i eget förvar	12 575 000	12 575 000
Summa ställda säkerheter	<u>11 733 000</u>	<u>11 733 000</u>

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	330 328	349 194
Uttag	-22 195	-18 867
	<u>308 133</u>	<u>330 328</u>

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	449	1 274
Övriga kortfristiga skulder	16 213	0
	<u>16 662</u>	<u>1 274</u>




Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	0	82
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	607 366
Upplupna räntekostnader	635	863
Upplupen revision	18 000	18 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 089 737	1 093 695
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 323
	1 108 372	1 724 329

12/5 2020



Eva-Karin Olofsson


Hans Olsson


Henrik Persson


Karin Westerman


Margareta Fronaeus


Mikael Strömer



Natasa Pavicevic


Peter Polfeldt

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-12


Fredrik Wilhelmsson

Revisor vald av föreningsstämman


Tommy Mårtensson

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Östra Torn i Lund, org.nr. 745000-3954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östra Torn i Lund för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Torn i Lund för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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:

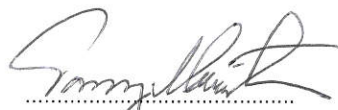
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Lund den 12/5 2020



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Fredrik Wilhelsson
Av föreningen vald revisor