



# ÅRSREDOVISNING 2019

## HSB Bostadsrättsförening Tor i Växjö

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 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 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 15 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar var 18. *u*



## Styrelse

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

*Ordinarie ledamöter:* Tomas Morehed, ordförande  
Stefan Höjelid, vice ordförande  
Hans Sjöholm, sekreterare  
Kurt Elmgren  
Gert Strandh, utsedd av HSB Sydost

*Suppleanter:* Tomas Persson  
Henrik Johansson

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 Hans Sjöholm och Kurt Elmgren samt suppleanten Tomas Persson.

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.

## Revisorer

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

## Fullmäktige

Ingen fullmäktigeledamot från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts föreningsstämma den 4 maj 2019 i Ronneby.


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

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Dea Lundquist och Helen Sjöholm.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Riab. 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	4	

### 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. 

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

År	Åtgärd
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 värmeväxlare, 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**

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	312	305	335,3	352,9	342,3
Omräkning till normalår i MWh 1)	342	329	353,5	381,0	369,6
Värmekostnad kr/kvm	84	84	90	90	86
Lokal- och bostadsytan är 2 771 kvm					
El i MWh	57,3	53,7	55,8	52,9	60,8
Vatten i kbm	2 328	1 953	2 097	2 821	2 764
Kubikmeter per bostadsrätt	71	61	65	88	84

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**

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- Energideklarationen har slutförts
- Installation av växthus.

Föreningen har en underhållsplan, som har uppdaterats under året. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 15 augusti 2019 av styrelsen. *OM*



## Studie och fritidsverksamhet

En höstfest har hållits.

## Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2019. Styrelsen har vidare beslutat att inte ändra årsavgiften per 1 januari 2020.

2020-01-01 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 5 (3) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 45 (43). 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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 482	1 453	1 448	1 450	1 464
Resultat efter finansiella poster	352	398	153	35	202
Balansomslutning (tkr)	8 208	8 686	8 341	8 303	8 376
Eget kapital (tkr)	5 877	5 525	5 222	5 069	5 034
Soliditet (%)	72	64	63	61	60
Taxeringsvärde (tkr)	29 141	22 550	22 550	22 550	18 379
-varav byggnad (tkr)	20 020	16 524	16 524	16 524	13 358
Likviditet (%)	273	162	268	259	235
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)	1 523	2 281	2 345	2 414	2 479
Låneskuld (kr/kvm*)	550	823	1 006	871	895
Underhållsfond (tkr)	926	812	767	648	759
Avskrivning (kr/kvm*)	48	22	85	68	68
Räntekostnader (kr/kvm*)	8	13	18	17	20
Räntekänslighet (%)	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.

OK



## Förväntad framtida utveckling

### Budget 2020

Budgeten visar överskott med 201 000 kr. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 120 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 20 000 kr.

### Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2020	Byte av takpapp
2025	OVK
2029	Energideklaration

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	763 600	1 706 100	811 860	1 940 472	303 163
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				303 163	-303 163
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			114 000	-114 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					352 036
Belopp vid årets utgång	<b>763 600</b>	<b>1 706 100</b>	<b>925 860</b>	<b>2 129 635</b>	<b>352 036</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	2 243 635,12
Årets resultat	352 036,36
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-114 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	,00
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>2 481 671,48</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	<b>2 481 671,48</b>
-------------------------	---------------------

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 482 169	1 452 726
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 591	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 564 760</b>	<b>1 452 726</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-862 897	-722 259
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 110	-101 153
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-69 050
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-71 182	-74 736
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-133 719	-60 072
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 196 908</b>	<b>-1 027 270</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>367 852</b>	<b>425 456</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 658	9 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 474	-36 418
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-15 816</b>	<b>-27 418</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>352 036</b>	<b>398 038</b>
Inkomstskatt		0	-94 875
<b>Årets resultat</b>		<b>352 036</b>	<b>303 163</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
Årets resultat		352 036	303 163
Reservering till fond för yttre underhåll		-114 000	-114 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	69 050
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>238 036</b>	<b>258 213</b>

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	5 897 292	6 019 719
Inventarier och installationer	Not 10	26 190	20 480
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 923 482</b>	<b>6 040 199</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa anläggningstillgångar

<b>5 923 982</b>	<b>6 040 699</b>
------------------	------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB		1 103 830	1 100 372
Övriga kortfristiga fordringar		2	2 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	145 360	42 899
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 249 193</b>	<b>1 145 393</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 035 000	1 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 035 000</b>	<b>1 500 000</b>

### Summa omsättningstillgångar

<b>2 284 193</b>	<b>2 645 393</b>
------------------	------------------

### Summa tillgångar

<b>8 208 175</b>	<b>8 686 092</b>
------------------	------------------

ak



<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
----------------------	-------------------	-------------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	763 600	763 600
Upplåtelseavgifter	1 706 100	1 706 100
Fond för yttre underhåll	925 860	811 860
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 395 560</b>	<b>3 281 560</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	2 129 635	1 940 472
Årets resultat	352 036	303 163
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 481 671</b>	<b>2 243 635</b>

### Summa eget kapital

Not 14 **5 877 232** **5 525 195**

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 495 000	1 523 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 495 000</b>	<b>1 523 000</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		28 000	758 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	528 474	475 557
Leverantörsskulder		50 489	51 989
Aktuell skatteskuld	Not 17	6 561	100 988
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	18 448	19 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	203 971	231 471
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>835 943</b>	<b>1 637 896</b>

### Summa skulder

**2 330 943** **3 160 896**

### Summa eget kapital och skulder

**8 208 175** **8 686 092**

al



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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 1,26 % 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 /fastighetskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetskatt 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 betalade inkomstskatt 2018 på återförd periodiseringsfond från 2011.

Avsättning till periodiseringsfond gjordes för att minska inkomstskatten, när föreningen var ett ökat bostadsföretag. 2012 blev föreningen ett Privatbostadsföretag ("äkta bostadsrättsförening").



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 038 432	1 038 432
	Årsavgifter lokaler	341 160	341 160
	Hysesintäkt lokaler	8 640	8 640
	Hysesintäkt garage och bilplatser	123 332	122 580
	Hysesintäkt övrigt	4 632	4 734
	Avsatt till inre fond	-69 000	-69 000
	Intäkt andrahandsupplåtelse	13 580	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 093	1 593
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	9 300	4 587
		<b>1 482 169</b>	<b>1 452 726</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	23 591	0
	Återbetalning del av Bredbandsavgifter 2014-2018	59 000	0
		<b>82 591</b>	<b>0</b>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-120 353	-67 707
	El	-85 908	-75 782
	Uppvärmning	-233 627	-233 465
	Vatten	-74 037	-66 553
	Renhållning	-55 251	-53 601
	TV, bredband, iptelefoni	-52 275	-64 268
	Obligatoriska besiktningar	-43 666	-10 901
	Serviceavtal	-9 690	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-10 474	-7 758
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-78 757	-48 281
	Försäkringar	-20 249	-24 067
	Fastighetsskatt	-75 474	-68 284
	Övriga driftskostnader	-3 136	-1 592
		<b>-862 897</b>	<b>-722 259</b>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 300	-8 854
	Förvaltningskostnader	-51 891	-48 712
	Andrahandsupplåtelsesavgift	-465	0
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 067	-2 731
	Föreningsverksamhet	-6 543	-5 933
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 943	-2 510
	Förbrukningsinventarier	-3 815	-1 934
	Medlemsavgifter HSB	-15 427	-15 427
	Stämma och styrelse	-24 659	-15 052
		<b>-129 110</b>	<b>-101 153</b>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll mark och utemiljö	0	-69 050
		<b>0</b>	<b>-69 050</b>



<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-40 500	-40 500
Löner för anställda	-13 963	-15 687
Övriga arvoden	0	300
Revisionsarvode	-3 000	-4 000
Sociala avgifter	-13 719	-14 849
	<u>-71 182</u>	<u>-74 736</u>
<b>Not 8 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-122 427	-52 182
Installationer	-3 402	0
Inventarier	-7 890	-7 890
	<u>-133 719</u>	<u>-60 072</u>

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2086

**Akkumulerade anskaffningsvärden**  
 Ingående anskaffningsvärde byggnader 9 727 328 9 727 328  
 Ingående anskaffningsvärde mark 292 000 292 000  
**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 10 019 328 10 019 328**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
 Ingående avskrivningar byggnader -3 999 609 -3 947 427  
 Årets avskrivningar byggnader -122 427 -52 182  
**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -4 122 036 -3 999 609**

**Utgående bokfört värde 5 897 292 6 019 719**

Bokförda värden byggnader 5 605 292 5 727 719  
 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	16 524 000
Lokaler	1967	2 020 000	1 121 000	3 141 000	6 026 000
		<b>20 020 000</b>	<b>9 121 000</b>	<b>29 141 000</b>	<b>22 550 000</b>

Not 10	Inventarier och installationer	2019-12-31	2018-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden 44 736 30 686  
 Årets investeringar 17 002 14 050  
**Utgående anskaffningsvärden 61 738 44 736**

Ingående avskrivningar -24 256 -16 366  
 Årets avskrivningar -11 292 -7 890  
**Utgående avskrivningar -35 548 -24 256**

**Utgående bokfört värde 26 190 20 480**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
--------	--	------------	------------

Medlemsandel HSB 500 500  
**500 500**

Not 12	Företbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
--------	--	------------	------------

Företbetald försäkring 24 570 24 275  
 Företbetald el, värme, vatten, renhållning 0 1 900  
 Företbetald kabel-TV och bredband 79 070 8 068  
 Upplupna ränteintäkter 2 053 3 000  
 Upplupen försäkringsersättning 23 591 0  
 Övriga företbetalda kostnader och upplupna intäkter 16 076 5 656  
**145 360 42 899**

### Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	0,60%	2020-03-01	1 035 000	1 500 000
			<b>1 035 000</b>	<b>1 500 000</b>

### Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	763 600	1 706 100	811 860	1 940 472	303 163
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	303 163	-303 163
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			114 000	-114 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					352 036
Belopp vid årets utgång	<b>763 600</b>	<b>1 706 100</b>	<b>925 860</b>	<b>2 129 635</b>	<b>352 036</b>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2022-06-01	1,34%	2022-06-01	1 523 000	28 000
				<b>1 523 000</b>	<b>28 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>1 495 000</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,34%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	112 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	1 383 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	3 872 000	3 872 000
varav i eget förvar	-986 000	-986 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2 886 000</b>	<b>2 886 000</b>

### Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	475 557	415 442
Avsättning	69 000	69 000
Uttag	-16 083	-8 885
	<b>528 474</b>	<b>475 557</b>

### Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	6 559	5 565
Slutskatteskuld föregående år	2	95 423
	<b>6 561</b>	<b>100 988</b>

### Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	14 791	14 641
Personalens källskatt	1 770	2 673
Arbetsgivaravgifter	1 387	2 077
Övriga kortfristiga skulder	500	500
	<b>18 448</b>	<b>19 891</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

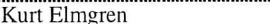
Upplupna löner och arvoden	31 800	32 300
Upplupna sociala avgifter	9 992	10 149
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	40 193	40 966
Upplupen revision	9 300	8 854
Förutbetalda årsavgifter och hyror	97 239	139 202
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 447	0
	<b>203 971</b>	<b>231 471</b>


Växjö 16 / 4 2020

  
Tomas Morehed

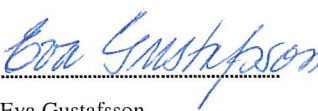
  
Hans Sjöholm

  
Henrik Johansson

  
Kurt Elmgren

  
Gört Strandh

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-06

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tor i Växjö 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 revisionsssed 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:

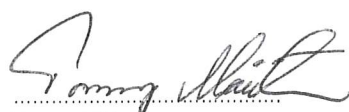
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

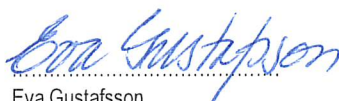
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 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.

Växjö den 6/5 2020



Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Eva Gustafsson  
Av föreningen vald revisor