



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Östra Torn i Lund

Org nr 745000-3954



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Östra Torn i Lund (745000-3954) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 49:e verksamhetsår.

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

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2018, varvid 38 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman beslutade enhälligt att anta de nya stadgarna, andra beslutet.

Extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls den 17 april 2018, varvid 29 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar, första beslutet.



Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Eva Werner	ordförande, vald till stämman 2019
Peter Polfeldt	vice ordförande, vald till stämman 2020
Eva-Karin Olofsson	sekreterare, vald till stämman 2020
Margareta Fronaeus	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Hans Olsson	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Michael Lentmaier	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Henrik Persson	styrelseledamot, vald till stämman 2020

Karin Westerman ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Fredrik Wilhelmsson med Göran Carlsson som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

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

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige	elavtal
Kraftringen Nät	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
Ownit	bredband
Bengtssons Tvättmaskinservice	service av maskiner i tvättstugor
Brandservice Syd	inspektion av fastigheter (fr.a. trapphus)
HSB Skåne	ekonomisk och 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 och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 25 juli 2018 av styrelsen tillsammans med besiktningsman från HSB Skåne. Vid besiktningen tittade man främst på fastigheternas yttre skick samt den yttre miljön såsom träd och övriga planteringar. På en del ställen, främst vid huskropparnas entréer, upptäcktes begynnande mindre sprickbildningar i socklarna. Detta har rekommenderats att åtgärdas under 2020 enligt Underhållsplanen. Inga övriga väsentliga brister framkom vid besiktningen. Fastigheterna ansågs allmänt vara i gott skick.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Föreningen har under 2018 fortsatt att gallra i gammalt träd- och buskbestånd. Även nyplanteringar samt förnyring av stora delar av buskbeståndet har utförts.



Utförda renoveringar

År 1985/2008	Åtgärd	Fönsterbyte/ Byte balkongdörr och fönster
År 2012	Åtgärd	Omläggning av takpapp och byte av fläktar
År 2013/2014	Åtgärd	Målning av trapphus, garage, miljöhus och fasader
År 2015	Åtgärd	Takbyte på garage nr 60-99
År 2016	Åtgärd	Ombyggnad av tak på förråd C1 och C2 (vid fotbollsplanen)
År 2018	Åtgärd	Brister ang. trycksatta rör i kök (el- och statuskontrollen) åtgärdade

Framtida underhåll

År 2019	Åtgärd	Utbyte till LED-belysning i stolparmaturer, i entréer och trapphus (sensorstyrd belysning)
År 2019	Åtgärd	Byte av termostatventiler i lägenheterna
År 2019	Åtgärd	Byte av 4 slagportar i förråd C1 och C2 (vid fotbollsplanen)
År 2019	Åtgärd	Utbyte av odlingslotternas numrerade stolpar
År 2019	Åtgärd	Sandlådorna - utbyte av sand alt. sandrening
År 2019	Åtgärd	Stampolning/filmning i lägenheterna Spolning/rengöring av spillvattenledningar
År 2020	Åtgärd	Stambyte/relining

Övriga väsentliga händelser

Vår förening med dess förtroendevalda följer GDPR, EU:s nya dataskyddsförordning, som gäller som lag i Sverige från 25 maj 2018. Syftet med GDPR är främst att skydda medlemmarnas personuppgifter och personliga integritet.

Under sommaren 2018 uppstod fuktskador i större eller mindre grad i några lägenheter samt i trapphus på andra våningen efter kraftiga skyfall. Skadorna visade sig bero på läckage (rostskador) i gamla järnrör, som - under yttertaken leder bort dagvattnet från taken. Saneringsarbete har påbörjats, där fuktskador uppstått. Alla gamla järnrör under yttertaken kommer att bytas ut mot nya i plast i samtliga 20 huskroppar.

Utredning angående ev. förekomst av PCB i marken vid husens entréer har fortsatt under 2018 (ska åtgärdas om mätvärdena ligger över gränsvärdena).

På uppmaning av Miljöförvaltningen under 2018 har styrelsen beslutat att radonmätning ska utföras i föreningens fastigheter under vårvintern 2019.

Styrelsen har under hösten 2018 låtit rensa ut i cykelbeståndet på gårdar och i cykelförråd, så att gamla, icke-funktionsdugliga cyklar utan ägare tagits omhand.

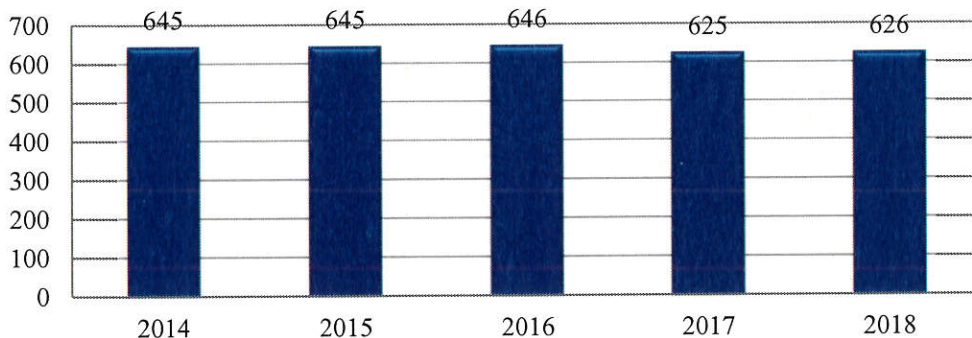


Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 626 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 319 995 kr. Under året har föreningen amorterat 101 820 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 52 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	333
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	45
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	38
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	340

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 24 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 21 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

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	13 055	13 071	13 067	13 051
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 383	3 187	3 273	2 737
Eget kapital, tkr	31 926	28 544	25 357	22 084
Taxeringsvärde, tkr	222 540	222 540	222 540	178 006
-varav byggnad, tkr	142 274	142 274	142 274	126 740
Soliditet	80%	78%	72%	70%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	626	625	646	645
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	274	279	340	348
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	4	5	8	16
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	2%	2%	3%	4%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	30	170	161	136
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	1	14	35	58
Avskrivning/m ² byggnadsyta	35	35	15	15



En snittlägenhet på 77 m² kan förenklat sägas vara belånad med 21 100 kr vid årets utgång.
På en snittlägenhet på 77 m² belöper en månadsavgift om ca 4 000 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 627 300	22 150 900	1 578 618	3 186 704	28 543 521
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			3 186 704	-3 186 704	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		573 000	-573 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-24 938	24 938		0
Årets resultat				3 382 868	3 382 868
Belopp vid årets utgång	1 627 300	22 698 962	4 217 259	3 382 868	31 926 389

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	4 765 321
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-573 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	24 938
Årets resultat	3 382 868
Summa till stämmans förfogande	7 600 128

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	7 600 128
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	13 054 938	13 071 038
Övriga rörelseintäkter	2	113 280	55 055
Summa rörelseintäkter		13 168 218	13 126 093
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-8 610 628	-8 341 525
Underhåll enligt plan	4	-24 938	-265 415
Övriga externa kostnader	5	-271 803	-361 137
Personalkostnader	6	-192 475	-243 214
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-685 098	-685 098
Summa rörelsekostnader		-9 784 943	-9 896 389
Rörelseresultat		3 383 275	3 229 704
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		83 801	55 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 208	-98 000
Summa finansiella poster		-407	-43 000
Resultat efter finansiella poster		3 382 868	3 186 704
Årets resultat		3 382 868	3 186 704

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	3 382 868	3 186 704
Reservering till fond för yttre underhåll	-573 000	-3 309 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	24 938	265 415

Över-/underskott efter disposition av underhåll **2 834 806** **143 119**

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	20 871 643	21 556 741
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		20 871 643	21 556 741
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		20 872 143	21 557 241
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 112	4 651
Aktuell skattefordran		37 688	43 232
Övriga fordringar	9	178 474	92 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	152 951	169 225
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		373 225	309 290
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	13 500 000	11 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		13 500 000	11 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	5 293 043	3 807 183
<i>Summa kassa och bank</i>		5 293 043	3 807 183
Summa omsättningstillgångar		19 166 268	15 116 473
SUMMA TILLGÅNGAR		40 038 411	36 673 714

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 627 300	1 627 300
Fond för yttre underhåll		22 698 962	22 150 900
<i>Summa bundet eget kapital</i>		24 326 262	23 778 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 217 259	1 578 618
Årets resultat		3 382 868	3 186 704
<i>Summa fritt eget kapital</i>		7 600 128	4 765 321
Summa eget kapital		31 926 389	28 543 521
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	5 218 175	5 319 995
Summa långfristiga skulder		5 218 175	5 319 995
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	101 820	101 820
Leverantörsskulder		736 096	1 251 036
Övriga skulder	15	357 112	376 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 698 819	1 081 232
Summa kortfristiga skulder		2 893 847	2 810 198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 038 411	36 673 714

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 383 275	3 229 704
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	685 098	685 098
	4 068 373	3 914 802
Erhållen ränta	82 294	50 411
Erlagd ränta	-84 005	-106 482
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	4 066 662	3 858 731
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	23 864	146 224
Ökning/minskning av rörelseskulder	83 446	-421 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 173 972	3 583 522
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-101 820	-1 183 096
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-101 820	-1 183 096
Årets kassaflöde	4 072 152	2 400 426
Likvida medel vid årets början	14 821 490	12 421 063
Likvida medel vid årets slut	18 893 642	14 821 490
	4 072 152	2 400 426

Tilläggsupplysning

	2018-12-31	2017-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut	5 293 043	3 807 183
Kortfristiga, likvida placeringar	13 600 599	11 014 306
	18 893 642	14 821 490



NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter 0,8% - 6,7%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

1 Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter övrigt	427 620	449 690
Årsavgifter bostäder	12 146 772	12 143 647
Intäkter pant, överlåtelse	45 513	35 392
Intäkter kabel-TV	384 048	384 048
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	50 985	58 261
Summa nettoomsättning	13 054 938	13 071 038
2 Övriga rörelseintäkter	2018	2017
Försäkringsersättning	40 989	40 989
Övriga intäkter	72 291	14 066
Summa övriga rörelseintäkter	113 280	55 055
3 Driftkostnader	2018	2017
Löpande underhåll	976 447	854 964
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	6 596	9 598
Snöröjning	46 755	16 525
El	534 976	438 596
Uppvärmning	2 491 723	2 521 336
Vatten, avlopp	642 507	605 164
Renhållning, sophämtning	389 907	389 958
Kabel-TV, internet	382 939	362 503
Fastighetsförsäkringspremier	153 547	152 618
Fastighetsskatt	392 324	386 780
Förvaltningsavtal	2 592 906	2 603 483
Summa drift	8 610 628	8 341 525



4 Underhåll enligt plan	2018	2017
Underhåll enligt plan	24 938	265 415
Summa underhåll enligt plan	24 938	265 415

5 Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	0	11 928
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	15 200	5 250
Kontorsmaterial, tele, porto	537	1 123
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	34 479	103 241
Bevakning, övriga riskkostnader	4 193	0
Externt revisionsarvode	18 938	18 150
Kostnader pant, överlåtelse	74 180	62 186
Övriga förvaltningskostnader	44 581	78 301
Övriga externa tjänster	3 096	4 358
Medlemsavgifter	76 600	76 600
Summa övriga externa kostnader	271 803	361 137

6 Personalkostnader	2018	2017
Löner för anställda	0	3 000
Arvode styrelsen	116 000	150 500
Övrig lön/ersättning styrelsen	2 000	488
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga ersättningar och förmåner	5 000	5 000
Pensionskostnader	37 778	41 196
Sociala avgifter	25 698	37 030
Summa personalkostnader	192 475	243 214

**7 Byggnader och mark****2018-12-31 2017-12-31**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2088

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2018-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	36 137 109	-15 850 368	-685 098	120år	19 601 643
Ursprunglig mark	1 270 000				1 270 000
Byggnader	37 407 109	-15 850 368	-685 098		20 871 643

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 137 109	36 137 109
Anskaffningsvärde mark	1 270 000	1 270 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 407 109	37 407 109

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-15 850 368	-15 165 270
Årets avskrivningar	-685 098	-685 098
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 535 466	-15 850 368

Redovisat värde**20 871 643 21 556 741****Taxeringsvärde****2018-12-31 2017-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	140 000 000	140 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	2 274 000	2 274 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	77 000 000	77 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	3 266 000	3 266 000
Summa taxeringsvärde	222 540 000	222 540 000

Fastighetsbeteckning: Musikanten 1 och Musikanten 2

Byggnads- och värdeår: 1969

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 17.

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**2018-12-31 2017-12-31**

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

9 Övriga fordringar**2018-12-31 2017-12-31**

Skattekonto	77 875	77 875
Avräkningskonto HSB Skåne	100 599	14 306
Summa övriga fordringar	178 474	92 181

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**2018-12-31 2017-12-31**

Förutbetald va	0	57 206
Förutbetald försäkring	39 468	0
Förutbetald kabel-tv	22 858	22 747
Förutbetald internet	72 960	72 960
Förutbetalda sociala kostnader	0	154
Upplupna ränteintäkter	17 665	16 158
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	152 951	169 225

**11 Övriga kortfristiga placeringar** **2018-12-31** **2017-12-31**

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2019-01-06	4 000 000	4 000 000
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2019-01-06	3 000 000	3 000 000
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2019-02-01	4 000 000	4 000 000
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2019-02-27	2 500 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar			13 500 000	11 000 000

12 Kassa och bank **2018-12-31** **2017-12-31**

SBAB		264	264
Sparbanken Skåne transaktionskonto		5 292 779	3 806 920
Summa kassa och bank		5 293 043	3 807 183

13 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

14 Skulder till kreditinstitut **2018-12-31** **2017-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank Hyp AB	1,46%	2021-02-25	101 820	5 319 995	5 421 815
			101 820	5 319 995	5 421 815
Nästa års amortering beräknas uppgå till				101 820	101 820
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 218 175	5 319 995
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,46%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				407 280	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				4 810 895	

15 Övriga kortfristiga skulder **2018-12-31** **2017-12-31**

Fond för inre underhåll	330 328	349 194
Depositioner	25 428	25 428
Övriga kortfristiga skulder	1 356	1 488
Utgående värde	357 112	376 110

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2018-12-31** **2017-12-31**

Upplupen el	72 559	0
Upplupen värme	339 430	0
Upplupet vatten	158 761	0
Upplupen sophämtning	36 616	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	1 068 267	1 062 572
Upplupna räntekostnader	863	660
Beräknat arvode för revision	18 000	18 000
Övriga interimsskulder	4 323	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 698 819	1 081 232



17 Ställda säkerheter

2018-12-31 2017-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet	24 308 100	24 308 100
Varav obelånade	11 733 100	11 733 100
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	12 575 000	12 575 000

Lund 27 mars 2019

ort och datum

Eva Werner

Eva Werner

Peter Polfeldt

Peter Polfeldt

Eva-Karin Olofsson

Eva-Karin Olofsson

Margareta Fronaeus

Margareta Fronaeus

Hans Olsson

Hans Olsson

Michael Lentmaier

Michael Lentmaier

Henrik Persson

Henrik Persson

Karin Westerman

Karin Westerman

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2019-04-02

Fredrik Wilhelmsson

Fredrik Wilhelmsson
Föreningsvald revisor

Hoda Fakhro

Hoda Fakhro
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisornernas 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 år 2018 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 revisionsssed 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.

Lund den 21/4 2019



Hoda Fakhro

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Fredrik Wilhelmsson

Av föreningen vald revisor



HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

