



ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

HSB Bostadsrättsförening Toltorpscentrum i Mölndal
Org nr 752000-0477

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år. PK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Hasselnöten 6 och Päronet 1. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget IF Skadeförsäkringar.

Byggnadsår 1962

Föreningens byggnader består av 60 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 4 st lokaler och 43 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 3882 kvm.


Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök
24 st 3 rum och kök
12 st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 20-årig underhållsplan upprättad som uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämman beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 10,5 milj kr för den närmaste 20-årsperioden.

Styrelsen beräknar att underhållsåtgärderna i sin helhet ska täckas av fonderade medel. 

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning. För underhåll av fastigheterna har föreningen en person anställd på 60%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under 2019 har vi lagat en läcka mellan dagvatten och spillvatten på Toltorpsgatan 39.
- 2019 var planen att sockeln på båda husen skulle ses över, detta planeras att göras 2020 istället, upphandling med offerthantering har påbörjats.
- Ett antal träd har tagits ner och beskurits, arbete med utemiljön kommer att fortsätta under 2020.
- En vattenläcka på 50-sidan upptäcktes i slutet på sommaren då det droppade vatten i källaren. Läckan lokaliserades till ett rör (inkommande vatten) i köksväggen i en lägenhet i B-uppgången på första våningen. Fukten hade spridit sig till hall och vardagsrum i lägenheten och även till en angränsande lägenhet i A-uppgången och båda lägenheterna genomgick omfattande sanerings- och renoveringsarbeten. Kostnaden täcktes av föreningens försäkring och föreningen behövde endast betala självrisken på 40 000 kr.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2020 är oförändrade

Årsavgift 2019: 565,70 kr per kvm

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 377 kr/lgh samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 91 790 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Budget för 2020

Budgeten visar på ett resultat 97 593 kr. I detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 491 000 kr och planerat lyft om 700 000 kr .

AK

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2018-09-24.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-22 I stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 89 (86) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	60
Samägare	28
HSB Mölndal	1

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Tillkommande medlemmar har varit 7 stycken och antalet avgående medlemmar har varit 6 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n.1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 473 kr.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har förutom tvättstugor med tillhörande utrymmen även ett hobbyrum i varje byggnad.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Toltorpscentrum är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastigheter och ekonomi.

Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar.

PK

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-22 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Leif Moe	Ledamot	Ordförande
Rickard Znidar	Ledamot	Vice ordförande
Rune Svensson	Ledamot	
Lilly Ma	Ledamot	
Paulina Helgeson	Ledamot	
Pavle Spasevski	Ledamot	HSB Mölndal
Simon Grunditz	Suppleant	
Johanna Trillkott	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Rickard Znidar, Paulina Helgeson samt suppleant Simon Grunditz och Johanna Trillkott.
- Föreningens firma tecknas av Rickard Znidar, Leif Moe, Lilly Ma och Paulina Helgeson, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden inklusive årsstämman - Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 124 250 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF Skadeförsäkringar.

Revisorer

Revisorer har varit som ordinarie Elisabeth Gavin och Claes Ekstrand som revisorsuppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Ann Stranned och Fredrik Schill valda av stämman.

FK

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	2 552 661	2 524 234	2 533 547	2 517 014	2 519 528
Resultat efter finansiella poster	kr	575 230	-1 146 799	641 409	101 900	227 475
Kassalikviditet	%	443	360	547	387	317
Soliditet	%	64,9	61,1	68,0	63,3	61,0
Fond för yttre underhåll	kr	1 969 951	1 538 576	2 245 874	2 293 235	2 290 535
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	565,7	565,7	565,7	565,7	565,7
Lån per kvm bostadsyta	kr	385,8	398,6	411,5	424,4	437,3
Genomsnittlig skuldränta	%	1,2	0,9	0,8	0,8	1,4
Fastighetens belåningsgrad	%	2,2	3,2	3,3	3,4	3,9
Taxeringsvärde	tkr	68 917	48 231	48 231	48 231	43 206

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2018-12-31	407 295	1 538 576	2 744 589	-1 146 799
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		507 000	-507 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman		-75 625	75 625	
Balansering av föregående års resultat			-1 146 799	1 146 799
Årets resultat				575 230
Eget kapital 2019-12-31	407 295	1 969 951	1 166 415	575 230

AK

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	1 166 415
Årets resultat	575 230
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 741 645

Styrelsen föreslår följande behandling:

att i ny räkning överförs	1 741 645
	<hr/>
	1 741 645

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

PK

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	2 552 661	2 524 234
Övriga intäkter		127 331	0
Summa rörelseintäkter		<u>2 679 992</u>	<u>2 524 234</u>
Rörelsekostnader			
Underhåll		-75 625	-1 623 787
Driftskostnader	3	-1 361 687	-1 337 471
Personalkostnader och arvoden	4	-455 068	-504 378
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar		-195 401	-195 401
Summa rörelsekostnader		<u>-2 087 781</u>	<u>-3 661 037</u>
Resultat före finansiella poster		592 211	-1 136 803
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 431	3 482
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 412	-13 478
Summa finansiella poster		<u>-16 981</u>	<u>-9 996</u>
Resultat efter finansiella poster		575 230	-1 146 799
Årets resultat		<u>575 230</u>	<u>-1 146 799</u>

PK

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	2 881 107	3 076 508
Inventarier	6	0	0
		<hr/>	<hr/>
		2 881 107	3 076 508
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		2 881 107	3 076 508
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	7	3 408 627	2 668 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	60 208	52 434
		<hr/>	<hr/>
		3 468 835	2 721 391
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		3 468 835	2 721 391
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		6 349 942	5 797 899

AK

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		407 295	407 295
Fond för yttre underhåll		1 969 951	1 538 576
		<hr/>	<hr/>
		2 377 246	1 945 871
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		1 166 415	2 744 589
Årets resultat		575 230	-1 146 799
		<hr/>	<hr/>
		1 741 645	1 597 790
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		4 118 891	3 543 661
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 11	1 447 500	1 497 500
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		1 447 500	1 497 500
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 11	50 000	50 000
Leverantörsskulder		175 018	171 320
Skatteskulder		2 916	7 969
Övriga kortfristiga skulder	10	26 383	37 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	529 234	490 125
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		783 551	756 738
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		6 349 942	5 797 899

AK

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Toltorpscentrums årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag(K2)

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Fastigheternas värde utgörs av produktionskostnader (=anskaffningsvärdet). Fr o m 1997 tillämpas linjär avskrivning, med 2% av byggnadens anskaffningsvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Om- och tillbyggnader	35-40 år
Markanläggningar	20 år
Installationer	20 år
Mark värderas till anskaffningsvärdet.	

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med upprättad underhållsplan som grund. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

AK

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Antalet anställda

Under året har föreningen haft en anställd fastighetsskötare på halvtid. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	2 195 892	2 195 892
Hysesintäkter, lokaler	214 340	200 519
Hysesintäkter, garage och P-platser	118 400	112 884
Övriga intäkter	24 029	14 939
Summa	<u>2 552 661</u>	<u>2 524 234</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsskötsel och städ	50 341	115 486
Reparationer	221 407	50 919
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
-El	68 580	84 591
-Uppvärmning	384 653	436 083
-Vatten & Renhållning	263 940	243 287
Fastighetsavgift	91 790	88 530
Försäkring	39 646	38 217
Kabel TV	51 086	50 068
Medlemsavgift HSB	0	24 000
Förvaltningskostnader adm	130 953	132 675
Övrigt	59 290	73 615
Summa	<u>1 361 686</u>	<u>1 337 471</u>

AK

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Medelantalet anställda		
Män	0,6	0,5
Totalt	0,0	0,5

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Styrelsearvode	118 250	159 250
Revisionsarvode	2 000	2 000
Valberedning	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	228 253	217 464
Sociala avgifter	102 565	121 664
Totalt	455 069	504 379

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 873 261	7 873 261
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 873 261	7 873 261
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 796 753	-4 601 352
Årets avskrivningar	-195 401	-195 401
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 992 154	-4 796 753
Utgående restvärde enligt plan	2 881 107	3 076 508
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	345 400	345 400
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 630 000	28 595 000
Taxeringsvärde mark	32 287 000	19 636 000
	68 917 000	48 231 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	36 000 000	28 000 000
Lokaler	630 000	595 000

PK

Not 6 Inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 536	33 536
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 536	33 536
Ingående ackumulerade avskrivningar	-33 536	-33 536
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 536	-33 536
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Avräkningskonto HSB	3 394 277	2 659 810
Skattekonto	14 350	9 147
	<u>3 408 627</u>	<u>2 668 957</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Försäkring	47 142	39 646
Com hem	13 066	12 788
Summa	<u>60 208</u>	<u>52 434</u>

FK

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	Ränta bunden <u>tom</u>	<u>Amorterat</u> <u>under året</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2019-12-31</u>
Swedbank Hypotek AB	1,465	Rörligt		525 000
Swedbank Hypotek AB	1,298	Rörligt	50 000	62 500
Swedbank Hypotek AB	1,155	Rörligt		910 000
Totalt			<u>50 000</u>	<u>1 497 500</u>

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 50 000 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 1 247 500 kr senare än 5 år efter balansdagen.

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Inre fond	16 433	16 433
Skatt och sociala avgifter	9 950	20 891
Summa	<u>26 383</u>	<u>37 324</u>

PK

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	5 000 000	5 000 000
	<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>


Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna räntor	2 581	1 637
Revisionsarvode	9 500	9 200
El	6 909	8 011
Värme	49 124	53 581
Förutbetalda hyror och avgifter	205 096	192 856
Upplupna semesterlöner	33 425	5 740
Upplupet styrelsearvode	116 748	161 248
Upplupen arbetsgivaravgift	39 039	50 664
Övrigt	66 812	7 188
Summa	<u>529 234</u>	<u>490 125</u>

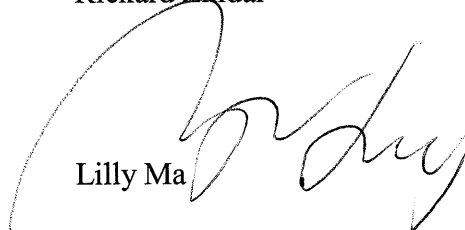
PK

Mölndal 2020 -02-26

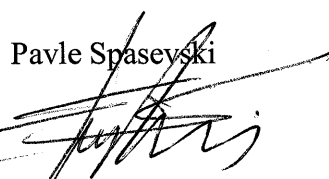

Leif Moe


Rickard Znidar


Rune Svensson


Lilly Ma



Paulina Helgeson


Pavle Spasevski

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 -02-28!

BoRevision AB


Arthur Kozak
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Elisabeth Gavin
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Toltorpscentrum i Mölndal, org.nr. 752000-0477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Toltorpscentrum i Mölndal för år 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 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.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 inhämtats 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.

PK

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 Toltorpscentrum i Mölndal för år 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.

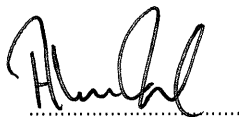
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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.

Mölndal den 28/2 2020



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Elisabeth Gavin

Av föreningen vald revisor