



# ÅRSREDOVISNING 2019

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

**TOR I LIDKÖPING**

Organisationsnummer 769000-0919



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.





## ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Tor i Lidköping

Org nr 769000-0919

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2019-01-01 – 2019-12-31**

Föreningens 84:e verksamhetsår

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

#### Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Lidköping.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2019.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes 2018.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastighet Sleipner 10 är belägen på adresserna Götgatan 37 A-D i Lidköping. Husen färdigställdes år 1935 och 1986 genomfördes en omfattande renovering. 2010 gjordes en markanläggning och ett cykelförråd uppfördes på fastigheten. Den totala bostadsytan uppgår till 1 649 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	2
2	23
3	5
<b>Totalt</b>	<b>30</b>



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Inget periodiskt under är utfört under året

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

### Ekonomi

I januari 2019 höjdes årsavgifterna med 3 % och den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 856 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 587 824 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

### Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning samt för uppdatering av underhållsplanen
- Fortum avseende fastighetsel
- Com Hem avseende kabel-tv och bredband
- Taxi avseende utelåsningar

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 42 (41) medlemmar varav 41 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 6 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 14 maj 2019. På stämman deltog 6 röstberättigade personer.

### Styrelsen samt suppleanter


Martin Berggren	ordförande
Jacob Preston	sekreterare
Bo Hjelmström	ledamot
Andreas Paulsson	ledamot, utsedd av HSB Nordvästra Götaland

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Martin Berggren. Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Martin Berggren, Bo Hjelmström, Jacob Preston och Lise-lott Karlsson, två i förening.

### Vicevärd

Martin Berggren har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen. 

**Revisor**

Revisor har varit Erik Berggren med samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

**Representanter i HSB:s fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Martin Berggren med Bo Hjelmström som suppleant.

**Valberedning**

Valberedning har varit styrelsen i sin helhet.

**Flerårsöversikt**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning tkr	1 426	1 388	1 352	1 330	1 303
Resultat efter finansiella poster tkr	318	-469	25	56	215
Soliditet %	27	24	28	28	27
Avgifts- och hyresbortfall tkr	0	0	0	0	0
Bankskuld tkr	4 588	4 698	4 809	4 916	5 014
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m <sup>2</sup>	856	831	815	799	783
Fond för yttre underhåll tkr	1 610	1 310	1 845	1 877	1 846



## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	45 810	1 309 991	684 051	-468 520
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	468 520
Reservering till yttre fond		300 000	-300 000	
Ianspråkstagande av yttre fond		0	0	
Årets resultat				317 856
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>45 810</b>	<b>1 609 991</b>	<b>-84 469</b>	<b>317 856</b>

## Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 1 609 991

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	215 531
Årets resultat före fondförändring	317 856
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	233 387

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning 233 387

### Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	317 856
Avsättning till underhållsfond	- 300 000
Disposition underhållsfond	0
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-300 000

**Resultat efter fondförändring**

**17 856** 



**HSB Brf Tor I Lidköping**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 426 036	1 387 695
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 426 036</b>	<b>1 387 695</b>
Driftskostnader	Not 2	-798 776	-778 936
Underhållskostnader	Not 3	0	-765 699
Personalkostnader	Not 4	-43 442	-42 260
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-185 677	-185 677
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 027 895</b>	<b>-1 772 572</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>398 141</b>	<b>-384 877</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 197	914
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-82 482	-84 557
Summa finansiella poster		-80 285	-83 643
<b>Årets resultat</b>		<b>317 856</b>	<b>-468 520</b>

*lu*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0919

## HSB Brf Tor I Lidköping

### Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

#### Tillgångar

##### Anläggningstillgångar

###### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>4 968 248</u>	<u>5 153 925</u>
	4 968 248	5 153 925

###### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<b>4 968 748</b>	<b>5 154 425</b>
------------------	------------------

##### Omsättningstillgångar

###### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	294 353	777 950
	<u>35 503</u>	<u>33 568</u>
	329 856	811 518

Kortfristiga placeringar

Not 11	1 600 000	700 000
--------	-----------	---------

Summa omsättningstillgångar

<b>1 929 856</b>	<b>1 511 518</b>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<b>6 898 603</b>	<b>6 665 943</b>
------------------	------------------





HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0919

## HSB Brf Tor I Lidköping

### Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

#### Eget kapital och skulder

##### Eget kapital

Not 12

###### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

45 810

45 810

Fond för yttre underhåll

1 609 991

1 309 991

1 655 801

1 355 801

###### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-84 469

684 051

Årets resultat

317 856

-468 520

233 387

215 531

Summa eget kapital

**1 889 188**

**1 571 332**

##### Skulder

###### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

4 477 348

3 670 188

###### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

110 476

1 028 112

Leverantörsskulder

44 264

69 867

Skatteskulder

1 692

442

Övriga skulder

Not 15

139 217

145 687

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

236 419

180 315

532 068

1 424 423

Summa skulder

**5 009 416**

**5 094 611**

**Summa Eget kapital och skulder**

**6 898 603**

**6 665 943**



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Tor I Lidköping

### NOTER

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 35 år.

#### Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod för cykelförråd har bedömts vara 0 år.

#### Markanläggning

Återstående nyttjandeperiod för markanläggningen har bedömts vara 10 år.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

#### Långfristiga skulder

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

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0919

**HSB Brf Tor I Lidköping**

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 448 844	1 407 828
Övriga intäkter	7 792	10 467
Bruttoomsättning	<u>1 456 636</u>	<u>1 418 295</u>
Avsatt till inre fond	-30 600	-30 600
	<b><u>1 426 036</u></b>	<b><u>1 387 695</u></b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetskötsel mm	160 920	178 760
Tv/datakostnader	49 176	66 479
Reparationer	43 584	39 626
El	41 879	41 484
Uppvärmning	207 078	204 786
Vatten	88 975	49 221
Sophämtning	40 743	37 254
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	44 020	42 770
Medlemsavgifter	15 819	15 630
Försäkringar	21 115	20 601
Förvaltningsarvoden	72 732	67 543
Övriga driftskostnader	12 735	14 782
	<b><u>798 776</u></b>	<b><u>778 936</u></b>
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
Periodiskt underhåll	0	765 699
	<b><u>0</u></b>	<b><u>765 699</u></b>
<b>Not 4 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	19 430	18 116
Vicevärdsarvode	11 712	11 484
Revisorsarvode	1 547	1 517
Löner och andra ersättningar	1 200	1 200
Sociala kostnader	9 553	9 943
	<b><u>43 442</u></b>	<b><u>42 260</u></b>
<b>Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	131 932	131 932
Cykelförråd	19 102	19 102
Markanläggningar	34 643	34 643
	<b><u>185 677</u></b>	<b><u>185 677</u></b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	185	403
Övriga ränteintäkter	2 012	511
	<b><u>2 197</u></b>	<b><u>914</u></b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	82 477	84 557
Räntekostnader kortfristiga skulder	5	0
	<b><u>82 482</u></b>	<b><u>84 557</u></b>





HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0919

## HSB Brf Tor I Lidköping

Noter			2019-12-31	2018-12-31		
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>						
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)						
Byggnaderna är helt avskrivna år			2054			
Värdeår enligt taxeringsbeslut			1985			
	<b>Anskaffningsvärde</b>	<b>Ack. av- och nedskrivningar</b>	<b>Årets avskrivning</b>	<b>Avskrivnings-tid</b>	<b>Bokfört värde 2019-12-31</b>	
Ursprunglig byggnad	6 742 771	-1 993 239	-131 932	2035-2054	4 617 600	
Mark	4 229				4 229	
Markanläggning	692 849	-311 787	-34 643	2010-2029	346 419	
Cykelförråd	271 034	-251 932	-19 102	2010-2019	0	
	<u>7 710 883</u>	<u>-2 556 958</u>	<u>-185 677</u>		<u>4 968 248</u>	
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>						
Anskaffningsvärde byggnader			7 706 654		7 706 654	
Anskaffningsvärde mark			4 229		4 229	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			<u>7 710 883</u>		<u>7 710 883</u>	
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>						
Ingående ackumulerade avskrivningar			-2 556 958		-2 371 281	
Årets avskrivningar			-185 677		-185 677	
Utgående ackumulerade avskrivningar			<u>-2 742 635</u>		<u>-2 556 958</u>	
<b>Bokfört värde</b>			<b>4 968 248</b>		<b>5 153 925</b>	
Taxeringsvärde för Sleipner 10						
Byggnad - bostäder			14 200 000		11 200 000	
Byggnad - lokaler			173 000		196 000	
			<u>14 373 000</u>		<u>11 396 000</u>	
Mark - bostäder			5 600 000		3 709 000	
Mark - lokaler			98 000		70 000	
			<u>5 698 000</u>		<u>3 779 000</u>	
Taxeringsvärde totalt			20 071 000		15 175 000	
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>						
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.			500		500	
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>						
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland			291 813		775 405	
Skattekonto			2 540		2 545	
			<u>294 353</u>		<u>777 950</u>	
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>						
	Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
	HSB Nordvästra Götaland 100	2020-01-01	2020-04-01	3 mån	0,10%	500 000
	HSB Nordvästra Götaland	2019-10-01	2020-04-01	6 mån	0,20%	600 000
	HSB Nordvästra Götaland	2019-07-01	2020-01-01	6 mån	0,20%	500 000
						<b>1 600 000</b>
<b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>						
	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat		
Belopp vid årets ingång	45 810	1 309 991	684 051	-468 520		
Vinstdisp enl. stämmobeslut		0	-468 520	468 520		
Reservering till yttre fond		300 000	-300 000			
Ianspråktagande av yttre fond		0	0			
Årets resultat				317 856		
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>45 810</b>	<b>1 609 991</b>	<b>-84 469</b>	<b>317 856</b>		



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0919

**HSB Brf Tor I Lidköping**

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
<b>Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek AB	430621	1,51%	2023-12-30	917 636	72 204	
Stadshypotek AB	402482	2,12%	2020-06-30	1 104 076	11 560	
Stadshypotek AB	413704	1,65%	2022-01-30	1 240 342	12 756	
Stadshypotek AB	418260	1,46%	2021-12-01	1 325 770	13 956	
				4 587 824	110 476	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>4 477 348</b>	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 035 444	
<b>Ställda säkerheter:</b>						
Fastighetsinteckning					7 431 000	7 431 000
<b>Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>						
Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)				<b>110 476</b>	<b>1 028 112</b>	
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>						
Källskatt				322	317	
Arbetsgivaravgifter				338	332	
Inre fond				138 556	145 037	
				<b>139 217</b>	<b>145 687</b>	
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Upplupna räntekostnader				5 076	0	
Förutbetalda hyror och avgifter				126 478	107 887	
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter				104 865	72 428	
				<b>236 419</b>	<b>180 315</b>	

Lidköping / 16 / 3 / 2020

  
Martin Berggren

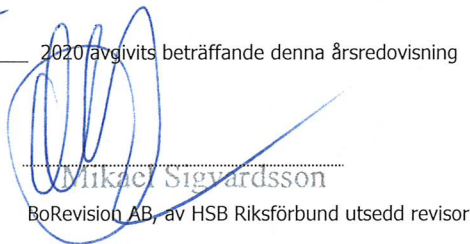
  
Bo Hjelström

  
Jakob Preston

  
Andreas Paulsson

Vår revisionsberättelse har 7,5 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Erik Berggren  
Av föreningen vald revisor

  
Mikael Sigvardsson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tor, org.nr. 769000-0919

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tor 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 revisionsred i Sverige. Revisornas 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 revisorsred 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.

### Upplysning 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 revisionsred 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 revisionsred 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 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Lidköping den 7/5 2020



Mikael Sigvardsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Erik Berggren

Av föreningen vald revisor