



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf ÖstraTorn



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Östra Torn i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 Klarinettränd 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

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2022, varvid 53 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Natasa Pavicevic	ordförande	vald till stämman 2023
Peter Polfeldt	vice ordförande	vald till stämman 2023
Oscar Persson	styrelseledamot	vald till stämman 2024
Hans Olsson	styrelseledamot	vald till stämman 2023
Fredrik Agert	styrelseledamot	vald till stämman 2024
Tony Meiner	styrelseledamot	vald till stämman 2024
Malin Larsson	styrelseledamot	avgick i september 2022
Christoffer Stenström	HSB-ledamot	

Av föreningen vald revisor har varit Fredrik Wilhelmsson med Anita Nilsson som revisorssuppleant samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Anita Henriksson, Margareta Froneaus och Eva Werner med Anita Henriksson som sammankallande.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Avarn Security	säkerhetsrondering
Bengtssons Tvättmaskinservice	service av maskiner i tvättstugor
Brandservice Syd	brandinspektioner och service
ComHem	kabel-TV
Energi Sverige	elavtal
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Krafttringen	uppvärmning med fjärrvärme
Ownit	bredband
Yggdrasil	trädvård
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 7 juli 2022 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister.

Underhåll under året

- Stamrenovering. Arbetet innebär i huvudsak ett traditionellt stambyte men omfattar även i viss utsträckning modernare relining. Samtliga badrum kommer att totalrenoveras. Badrumsfönster kommer att bytas ut. HSB Skåne har fått förtroendet att projektleda och huvudentreprenör är RSB. Arbeten beräknas löpande fortsätta fram till våren 2024.
- I samband med stamrenovering görs även PCB-sanering vid entreér
- Digital taglösning för entreér
- Föryngringar av äldre buskage
- Balkongfront oljning

Utförda renoveringar:

År	Åtgärd
1985/2008	Fönsterbyte/ Byte balkongdörr och fönster
2012	Omläggning av takpapp och byte av fläktar
2013/2014	Målning av trapphus, garage, miljöhus och fasader
2015	Takbyte på garage nr 60-99
2016	Ombyggnad av tak på förråd C1 och C2 (vid fotbollsplanen)
2017-2020	Betydande insatser varje år för att föryngra park- och utemiljö
2018	Brister ang. trycksatta rör i kök (el- och statuskontrollen) åtgärdade
2019	Utbyte till LED-belysning i stolparmatur, i entreér och trapphus
2019	Byte av 4 slagportar i förråd C1 och C2 (vid fotbollsplanen)
2019	Utbyte av odlingslotternas numrerade stolpar
2019	Sandrening i sandlådor
2019	Stamspolning/filmning av stammar
2020	Radonutredning lösningsförslag
2020	Byte av takbrunnar
2020	Nytt bastuaggregat
2020	Föreningen har bytt låscylinder i hobbyrummet
2020	Bytt belysning i fastighetsskötarnas lokal, hobbyrum och bastu
2021	Byte av radiatorventiler

Framtida underhåll

År	Åtgärd
2022-2024	Stamrening
2022-2023	I samband med stamrening görs PCB-sanering framför portuppgångar
2023	Sandrening i sandlådor
2022-2024	Målning av betongelement i balkonger på bägge våningar samt träpaneler entréer
2022-2023	Digital lösning för dörrlås i portuppgångar
2023-2024	Översyn av mjukfogar mellan husens betongelement
2022-2023	Löpande underhåll av maskinpark i tvättstugor, ett flertal maskiner står på tur

Övriga väsentliga händelser

Under 2022 har föreningen förnyat förvaltningsavtalet med HSB-Skåne. Det nuvarande avtalet löper till utgången av 2025.

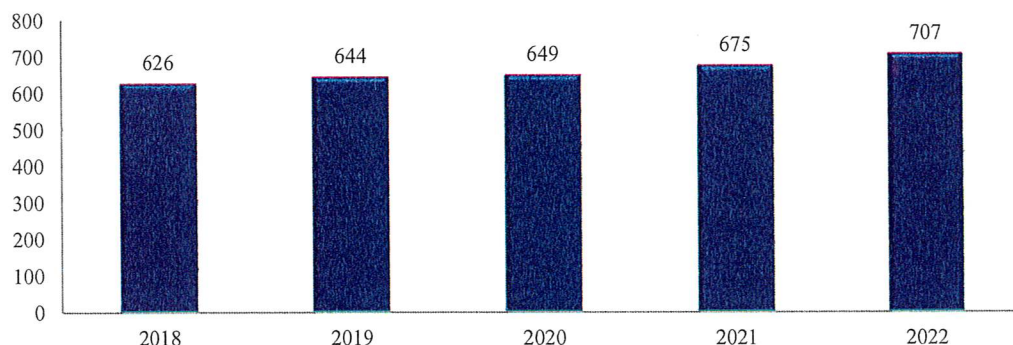
Sedan 2021 har föreningen ett avtal med Avarn Security som nu gör dagliga säkerhetsronder på området.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 707 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 7%.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 54 803 835 kr. Under året har föreningen amorterat 312 500 kr,

Lån för finansiering av stamreningen har tagits ut i etapper. Under 2022 har föreningen tagit upp lån på sammanlagt 50 000 000 kr som utbetalats i maj och augusti. Under 2023 fortsätter föreningen att ta lån efter behov till finansiering av stamreningens projekt, PCB-saneringen samt det tidigare lagda underhållet av fönster som görs i samband med stamreningen. De ekonomiska följderna av stamreningen följer den plan som finns dokumenterad.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	332
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	343

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 18 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 25 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**

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	14 634	13 987	13 492	13 406
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 937	-850	2 568	2 058
Eget kapital, tkr	38 819	35 882	36 650	33 985
Taxeringsvärde, tkr	301 897	249 464	249 464	249 464
-varav byggnad, tkr	187 165	144 032	144 032	144 032
Soliditet, %	39%	80%	83%	80%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	707	675	649	644
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 823	263	263	268
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	75	2	4	4
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	18%	2%	2%	2%
Energikostnad/m ² byggnadsyta	188	186	178	179

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 627 300	0	20 021 232	15 083 627	-849 947	35 882 212
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-849 947	849 947	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			359 000	-359 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-489 354	489 354		0
Årets resultat					2 936 539	2 936 539
Belopp vid årets utgång	1 627 300	0	19 890 878	14 364 034	2 936 539	38 818 751

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	14 233 680
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-359 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	489 354
Årets resultat	2 936 539
Summa till stämmans förfogande	17 300 573

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	17 300 573
-------------------------	------------

Resultaträkning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
-----------------	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	14 634 190	13 987 095
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 903	16 875
Summa rörelseintäkter		14 674 093	14 003 970

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-8 979 492	-11 000 269
Underhåll enligt plan	Not 5	-489 354	-2 747 302
Övriga externa kostnader	Not 6	-325 769	-385 140
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-298 396	-267 460
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-816 456	-467 426
Summa rörelsekostnader		-10 909 466	-14 867 598

Rörelseresultat

3 764 626 -863 628

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		158	54 535
Räntekostnader och liknande resultatposter		-828 245	-40 854
Summa finansiella poster		-828 087	13 681

Årets resultat

2 936 539 -849 947

Tilläggsupplysning

Årets resultat	2 936 539	-849 947
Reservering till fond för yttre underhåll	-359 000	-393 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	489 354	2 747 302
Överföring till balanserat resultat	3 066 893	1 504 355

3

MP

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	24 137 446	21 463 564
Pågående nyanläggningar	Not 10	61 195 497	11 595 674
Summa materiella anläggningstillgångar		85 332 943	33 059 238

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar		85 333 443	33 059 738
------------------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		3 332	6 491
Kundfordringar		31 093	0
Avräkningskonto HSB		0	344 140
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	119 076	118 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	138 923	77 237
Summa kortfristiga fordringar		292 424	546 787

Kassa och bank

Bank	Not 14	15 200 576	11 500 086
Summa kassa och bank		15 200 576	11 500 086

Summa omsättningstillgångar		15 493 000	12 046 873
------------------------------------	--	------------	------------

Summa tillgångar		100 826 443	45 106 610
-------------------------	--	-------------	------------






Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

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

Medlemsinsatser	1 627 300	1 627 300
Fond för yttre underhåll	19 890 878	20 021 232
Summa bundet eget kapital	21 518 178	21 648 532

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 364 034	15 083 627
Årets resultat	2 936 539	-849 947
Summa fritt eget kapital	17 300 573	14 233 680

Summa eget kapital

38 818 751	35 882 212
-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	54 153 855	4 366 355
Summa långfristiga skulder		54 153 855	4 366 355

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		650 000	750 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	269 451	286 120
Leverantörsskulder		5 079 390	2 095 346
Aktuell skatteskuld	Not 17	11 746	2 296
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 208	1 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 842 042	1 722 732
Summa kortfristiga skulder		7 853 836	4 858 043

Summa skulder

62 007 691	9 224 398
-------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

100 826 443	45 106 610
--------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	3 764 626	-863 628
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	816 456	467 426
	<u>4 581 082</u>	<u>-396 202</u>
Erhållen ränta	158	67 410
Erlagd ränta	-779 017	-39 132
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 802 223</u>	<u>-367 924</u>
(före förändring av rörelsekapital)		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-89 778	38 354
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	3 046 565	-2 831 958
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>6 759 010</u>	<u>-3 161 528</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-53 090 161	-10 830 893
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-53 090 161</u>	<u>-10 830 893</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	49 687 500	4 366 355
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>49 687 500</u>	<u>4 366 355</u>
Årets kassaflöde	3 356 349	-9 626 066
Likvida medel vid årets början	11 844 226	21 470 292
Likvida medel vid årets slut	<u>15 200 576</u>	<u>11 844 226</u>
	3 356 349	-9 626 066




Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10-120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.





Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	13 727 052	13 078 173
	Hysesintäkt garage och bilplatser	436 860	427 400
	Hysesintäkt övrigt	16 500	19 800
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	383 921	383 923
	Övriga intäkter i verksamheten	450	150
	Intäkt andrahandsupplåtelse	32 996	31 316
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	33 201	43 063
	Övriga fakturerade kostnader	450	150
	Övriga primära intäkter och ersättningar	2 760	3 120
		14 634 190	13 987 095
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	39 903	16 875
		39 903	16 875
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-828 586	-3 026 689
	El	-695 435	-404 718
	Uppvärmning	-2 359 137	-2 585 063
	Vatten	-560 829	-623 436
	Renhållning	-392 236	-384 680
	Bevakningskostnader	-77 275	-25 419
	TV, bredband, iptelefoni	-311 965	-457 050
	Obligatoriska besiktningar	0	-5 000
	Serviceavtal	-2 500	-2 500
	Förvaltningskostnader	-3 078 092	-2 849 733
	Försäkringar	-176 221	-167 827
	Fastighetsskatt	-441 758	-432 308
	Övriga driftskostnader	-55 458	-35 846
		-8 979 492	-11 000 269
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-194 604	-90 659
	Underhåll installationer	0	-2 650 393
	Underhåll övrigt	-294 750	-6 250
		-489 354	-2 747 302
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-23 875	-20 875
	Övriga förvaltningskostnader	-17 217	-21 154
	Kostnader överlåtelse och panter	-57 748	-71 917
	Föreningsverksamhet	-1 000	-1 000
	Kontorsutrustning och -material	-1 906	-3 209
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 748	0
	Konsulter	-137 570	-182 433
	Förbrukningsinventarier	-3 000	0
	Medlemsavgifter HSB	-76 600	-76 600
	Stämma och styrelse	-2 106	-7 953
		-325 769	-385 140
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-208 009	-187 177
	Övriga arvoden	-18 028	-16 704
	Revisionsarvode	-9 520	-9 520
	Sociala avgifter	-62 839	-54 059
		-298 396	-267 460
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-816 456	-467 426
		-816 456	-467 426

Not 9	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
-------	--------------------	------------	------------

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

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 043 918	38 043 918
Årets investering byggnader: passagesystem	3 490 338	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 270 000	1 270 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 804 256	39 313 918

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-17 850 354	-17 382 928
Årets avskrivningar byggnader	-816 456	-467 426
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 666 810	-17 850 354

Utgående redovisat värde

24 137 446 21 463 564

Redovisade värden byggnader	22 867 446	20 193 564
Redovisade värden mark	1 270 000	1 270 000

Fastighetsbeteckning: Musikanten 1 & Musikanten 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1969	185 000 000	111 000 000	296 000 000	243 000 000
Lokaler		2 165 000	3 732 000	5 897 000	6 464 000
		187 165 000	114 732 000	301 897 000	249 464 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	55 148 000	24 308 100
varav i eget förvar	0	-12 575 000
Summa ställda säkerheter	55 148 000	11 733 100

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	11 595 674	764 781
Årets Investering	49 599 823	10 830 893
Utgående värde pågående nyanläggningar	61 195 497	11 595 674

Pågående nyanläggningar avser:

Relining 57 142 786 kr, beräknas vara klar våren 2024 till en total kostnad av ca 90 000 000 kr

PCB-sanering 4 052 711 kr, beräknas vara klar 2023 till en total kostnad av ca 5 000 000 kr

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	119 076	118 918
	119 076	118 918

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	44 698	42 126
Förutbetalda kabel-TV och bredband	74 536	23 145
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 689	11 966
	138 923	77 237




**Not 14 Bank**

Sparbanken Skåne	15 200 576	11 500 086
	15 200 576	11 500 086

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,82%	2024-06-01	19 950 000	200 000
Stadshypotek AB	0,55%	2024-03-01	5 116 335	0
Stadshypotek AB	3,10%	2030-04-30	29 737 500	450 000
			54 803 835	650 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **54 153 835**

Nästa års amortering av långfristig skuld 650 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **650 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,76%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 600 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 51 553 835

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 29 737 500

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	286 120	290 153
Uttag	-16 669	-4 033
	269 451	286 120

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	11 746	2 296
	11 746	2 296

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	1 208	1 550
	1 208	1 550



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, värme, renhållning	473 044	453 434
Upplupna räntekostnader	51 573	2 345
Upplupen revision	22 000	20 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 295 425	1 224 395
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	22 558
	1 842 042	1 722 732

04,05

2023

Natasa Pavicevic

Natasa Pavicevic

Peter Polfeldt

Peter Polfeldt

Hans Olsson

Hans Olsson

Fredrik Agert

Fredrik Agert

Oskar Persson

Oskar Persson

Tony Meiner

Tony Meiner

Christoffer Stenström

Christoffer Stenström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023- 5-5

Fredrik Wilhelmsson

Fredrik Wilhelmsson

Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund

Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östra Torn i Lund för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Östra Torn i Lund för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

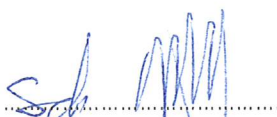
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 5 / 5 2023



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Fredrik Wilhelmsson
Av föreningen vald revisor

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.

TOMTRÄTT

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

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 omföring 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.

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.

