



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Ormen i Trollhättan

Org nr 763000-1407

MEDLEM I HSB



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.

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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Ormen i Trollhättan

Org nr 763000-1407

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Trollhättan.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Energideklaration är beställd och kommer att utföras enl. SFS 2006:985 under år 2021.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes år 2015. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2021. Rensning av imkanaler gjordes senast år 2015.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastighet Ormen 11 är belägen på adressen Nygatan 3 i Trollhättan.

På fastigheten finns 1 st bostadshus i 9 st våningar med 1 st trappuppgång.

Huset färdigställdes år 1964. Därefter har planerat underhåll utförts, bl.a. rörfodring av-loppsledningar 2004.

Den totala bostadsytan uppgår till 4 329 kvm.

Föreningens 54 st bostäder fördelar sig enligt följande:

18 st 2 rum och kök, 18 st 3 rum och kök samt 18 st 4 rum och kök.

I föreningen finns även 1 st bostadsrättslokal om 59 kvm, 64 st garage och 23 st bilplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Byte torkkaggregat torkrum. Målning linjer i garage.

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 81 526 kr.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Föreningen har egen underhållsplan som senast uppdaterades under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

2021: OVK besiktning och rensning av imkanaler. Upprustning av entré.

2022: Inga.

2023: Inga.

Planerat underhåll kostnadstäcks genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

1 januari 2021 höjdes årsavgifterna senast med 3 % och den genomsnittliga årsavgiften är därefter 543 kronor per kvm.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av konsumtionsavgiften elförbrukning. Avläsning och justering sker årsvis.

Föreningen är momspliktig.

Föreningen har under 2019 placerat 950 000 kr på ett 2-årigt sparkonto hos Collector Bank med ränta 1,40 %.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2021.

Efter en avsättning till yttre fond med 680 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 229 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på 325 048 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning.
- Patrik Ahlström fastighetsservice avseende fastighetsskötsel och lokalvård.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.
- Söderberg och Partners avseende fastighetsförsäkring.
- Trollhättan Energi avseende rörlig el.
- Com Hem avseende kabel-tv och internet.
- Inspecta avseende hissbesiktningar
- Curator avseende hisservice.
- Cardo avseende garageportar.

Aktiviteter

Alla aktiviteterna har ställts in pga. Covid -19. 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 73 st (föregående år 70 st) medlemmar varav 72 st innehar bostadsrätt.

En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har 6 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 23 juni 2020 med 27 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen samt suppleanter

Inger Niklasson	ordförande
Ann-Marie Vadenbo	vice ordförande
Marie Norström	sekreterare
Jan-Ove Vångberg	ledamot
Katarina Karlsson	ledamot
Anders Häll	ledamot
Bernt Jonsson	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Marie Norström, Anders Häll och Katarina Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Inger Niklasson, Ann-Marie Vadenbo, Jan-Ove Vångberg samt Bernt Jonsson, två i förening.

Vicevärd och husvärd

Per-Olof Krohn har varit vicevärd och Gojko Lemic har varit husvärd.

Revisor

Revisor har varit Anders Castberger med Ing-Britt Thorvald Forssén som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Inger Niklasson med Ann-Marie Vadenbo som ersättare.


Valberedning

Valberedningen har bestått av Britt Hake, sammankallande, och Conny Engman.

Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit Anders Häll.

Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit Jan-Ove Vångberg. 

**Brandskyddsansvarig**

Brandskyddsansvarig har varit Jan-Ove Vångberg.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 761	2 774	2 628	2 624	2 630
Resultat efter finansiella poster tkr	1 190	472	-176	575	693
Soliditet % eget kapital/tot eget kapital	94	94	94	94	74
Låneskuld tkr	0	0	0	0	1 000
Låneskuld kr/kvm	0	0	0	0	231
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	527	512	497	497	497
Fond för yttre underhåll tkr	3 465	1 804	1 468	1 832	1 771
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	154	150	150	101	71

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not Förändring av eget kapital):

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre U-h fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	686 975	0	1 804 401	2 419 342	471 562
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			1 000 000	-528 438	-471 562
Reservering till yttre fond			667 000	-667 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-6 875	6 875	
Årets resultat					1 190 052
Belopp vid årets slut	686 975	0	3 464 526	1 230 779	1 190 052

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.

Till styrelsens förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 890 904
Årets resultat före fondförändring	1 190 052
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-667 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 875
Summa	<u>2 420 831</u>

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 3 464 526

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning 2 420 831

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat 1 190 052

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-667 000
Disposition underhållsfond	6 875
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	<u>-660 125</u>

Resultat efter fondförändring 529 927

**HSB brf Ormen i Trollhättan**

Resultaträkning		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 760 972	2 773 957
Summa intäkter		2 760 972	2 773 957
Driftskostnader	Not 2	-1 281 434	-1 595 948
Underhållskostnader	Not 3	-6 875	-313 000
Personalkostnader	Not 4	-213 452	-208 695
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-85 000	-187 000
Summa rörelsekostnader		-1 586 761	-2 304 643
Rörelseresultat		1 174 211	469 314
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	15 840	2 248
Summa finansiella poster		15 840	2 248
Årets resultat		1 190 052	471 562

m

**HSB brf Ormen i Trollhättan****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>2 697 283</u>	<u>2 782 283</u>
	2 697 283	2 782 283

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

2 697 783	2 782 783
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 9	0	520
-------	---	-----

Övriga fordringar

Not 10	2 131 949	890 133
--------	-----------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>186 704</u>	<u>75 842</u>
2 318 654	966 496

Kortfristiga placeringar

Not 11	1 000 000	1 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

963 336	950 000
---------	---------

Summa omsättningstillgångar

4 281 990	2 916 496
------------------	------------------

Summa tillgångar

6 979 773	5 699 279
------------------	------------------

m

**HSB brf Ormen i Trollhättan****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

686 975

686 975

Fond för yttre underhåll

3 464 526

1 804 401

4 151 5012 491 376*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 230 779

2 419 342

Årets resultat

1 190 052471 5622 420 8312 890 904

Summa eget kapital

6 572 332**5 382 280****Skulder***Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

6 261

8 278

Övriga skulder

Not 13

54 702

11 174

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

346 479297 547

407 442

316 999

Summa skulder

407 442**316 999****Summa Eget kapital och skulder****6 979 773****5 699 279 *m***



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1407

HSB brf Ormen i Trollhättan

NOTER

Redovisningsprinciper

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

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 ombyggnad entré har bedömts vara 21 år. Återstående nyttjandeperiod för bergvärmeanläggning har bedömts vara 27 år.

Underhållsfond

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. *m*



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Ormen i Trollhättan

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 306 996	2 240 616
Hyror	347 022	391 620
Bortfall hyror	-16 656	-2 570
Elintäkter	114 213	121 479
Övriga intäkter	9 397	22 812
	2 760 972	2 773 957
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetskötsel mm	270 370	273 209
Tv/datakostnader	110 820	97 598
Reparationer	74 651	342 977
El	226 143	293 587
Uppvärmning	68 496	62 300
Vatten	131 241	126 060
Sophämtning	51 292	51 019
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	95 616	92 808
Medlemsavgifter	25 783	24 955
Försäkringar	46 522	50 374
Förvaltningsarvoden	137 240	134 096
Övriga driftskostnader	35 444	40 500
Övriga kostnader	7 816	6 465
	1 281 434	1 595 948
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	6 875	313 000
	6 875	313 000
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	88 157	87 388
Vicevärdarvode	89 914	82 322
Revisorsarvode	4 346	4 215
Löner och andra ersättningar	1 200	1 200
Sociala kostnader	29 835	33 570
	213 452	208 695
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Ombyggnader	85 000	187 000
	85 000	187 000
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	735	738
Övriga ränteintäkter	15 106	1 510
	15 840	2 248

HSB brf Ormen i Trollhättan

Noter **2020-12-31** **2019-12-31**

Not 7 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år 2016
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 1964

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2020-12-31
Ursprunglig byggnad	3 575 717	-3 575 717	0	1964-2016	0
Mark	452 283				452 283
Infodring avloppsrör	1 600 000	-1 600 000	0	2004-2019	0
Bergvärmeanläggning	2 400 000	-300 000	-75 000	2016-2047	2 025 000
Ombyggnad entré	250 000	-20 000	-10 000	2017-2041	220 000
	<u>8 278 000</u>	<u>-5 495 717</u>	<u>-85 000</u>		<u>2 697 283</u>

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	7 825 717	7 825 717
Anskaffningsvärde mark	452 283	452 283
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>8 278 000</u>	<u>8 278 000</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 495 717	-5 308 717
Årets avskrivningar	-85 000	-187 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 580 717</u>	<u>-5 495 717</u>

Bokfört värde

2 697 283 2 782 283

Taxeringsvärde för Ormen 11.

Byggnad - bostäder	35 000 000	35 000 000
Byggnad - lokaler	772 000	772 000
	<u>35 772 000</u>	<u>35 772 000</u>
Mark - bostäder	16 200 000	16 200 000
Mark - lokaler	1 073 000	1 073 000
	<u>17 273 000</u>	<u>17 273 000</u>
Taxeringsvärde totalt	53 045 000	53 045 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för. **500 500**

Not 9 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar 0 520
0 520

Not 10 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	2 125 206	880 582
Skattefordringar	3 144	5 952
Skattekonto	3 599	3 599
	<u>2 131 949</u>	<u>890 133</u>

Not 11 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2021-01-01	2021-04-01	3 mån	0,20%	1 000 000
					1 000 000



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1407

HSB brf Ormen i Trollhättan

Noter **2020-12-31** **2019-12-31**

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	686 975	0	1 804 401	2 419 342	471 562
Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 000 000	-528 438	-471 562
Reservering till yttre fond			667 000	-667 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-6 875	6 875	
Årets resultat					1 190 052
Belopp vid årets slut	686 975	0	3 464 526	1 230 779	1 190 052

Not 13 Övriga kortfristiga skulder


Källskatt				2 246	2 256
Arbetsgivaravgifter				765	717
Mervärdesskatt				43 490	0
Inre fond				8 201	8 201
				54 702	11 174

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter				233 122	227 768
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter				113 357	69 779
				346 479	297 547

Trollhättan 15 / 3 2021


Inger Niklasson

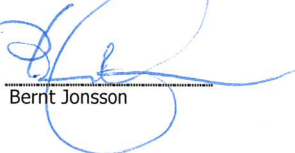

Ann-Marie Vadenbo


Marie Norström

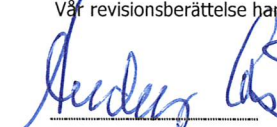

Jan-Ove Vångberg


Anders Häll


Katarina Karlsson


Berndt Jonsson

Vår revisionsberättelse har 26 / 3 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning


Anders Castberger
Av föreningen vald revisor


Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ormen i Trollhättan, org.nr. 763000-1407

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ormen i Trollhättan för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverkliga 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 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.

m

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 Bostadsrättsförening Ormen i Trollhättan för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

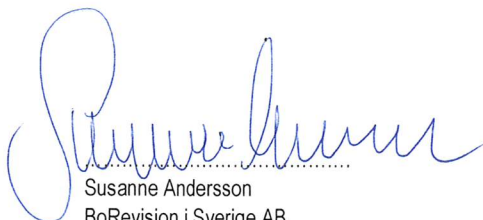
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Trollhättan den 26 13 2021



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anders Castberger
Av föreningen vald revisor