ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Berget i Trollhättan

Org nr 763000-1514

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.

HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Berget i Trollhättan

Org nr 763000-1514

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 med anpassning § 31 och § 32.

Energideklaration är utförd enl. SFS 2006:985 och godkänd under år 2010. Nästa energideklaration är beställd till år 2020 men kommer utföras 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.

Föreningen har underhållsplan, som senast uppdaterades år 2020.

Styrelsens stadgeenliga årliga fastighetsbesiktning utfördes senast år 2020.

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

Förening har slutit avtal med Söderberg & Partners under 2019. Avseende en kollektivt upphandlad bostadsrättsförsäkring med bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar som började gälla från 1 januari 2020.

Föreningens fastigheter Tranan 5 och 6 är belägen på adresserna Peter baggegatan 2-8 A-B och Stamkullevägen 20 A-K i Trollhättan.
På fastigheten finns 4 st bostadshus i 4 st våningar med 8 st trappuppgångar samt 11 radhuslägenheter. Husen färdigställdes år 1953. Fastigheten Tranan 6 rotrenoverades 1991. Därefter har planerat underhåll utförts, bl.a. fasadrenovering 2008 samt hissrenovering 2014.

Den totala bostadsytan uppgår till 7 479 kvm.
Föreningens 99 st bostäder fördelar sig enligt följande:
40 st 2 rum och kök, 24 st 3 rum och kök, 24 st 4 rum och kök samt 11 st 5 rum och kök.
I föreningen finns även 14 st lokaler om totalt 445 kvm samt 30 st garage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Översyn av brandtätningar och förnyelse av gemensamma tvättmaskiner i tvättstugor. Ytterbelysning vid garage.

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 807 692 kr.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Byte av låssystem och tamburdörrar.
- Målning i garage.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Planerat underhåll skall kostnadstäckas genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

I januari 2021 höjdes årsavgifterna med 1 %. Därefter är den genomsnittliga årsavgiften 918 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgick per bokslutsdagen till 39 106 159 kr.
I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Tidigare gjord nedskrivning har återförts i sin helhet med 3 500 000 kr vilket påverkar årets resultat.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2021.
Efter en avsättning till yttre fond om 1 415 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden om 3 443 311 kr, uppgår budgeterat resultat efter fondavsättning till 10 674 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.
- HSB Nordvästra Götaland avseende fastighetsskötsel och lokalvård.
- Trollhättans Energi avseende fastighetsel.
- Skellefteå Kraft avseende rörlig el.
- Sappa avseende kabel-tv.
- Telenor avseende internet.
- Securitas avseende bevakningstjänster.
- Inspecta avseende hissbesiktningar.
- Uddevalla brandservice avseende brandtillsyn.
- Anticimex avseende skadedjurbekämpning.
- Spikbussen avseende jourservice.

Aktiviteter

Under rådande omständigheter med covid-19 har inga aktiviteter, studie eller fritidsverksamhet ägt rum.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 128 st (föregående år 128 st) medlemmar varav 127 st innehar bostadsrätt. En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst. Under året har 16 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma hölls 16 juni 2020. 26 st röstberättigade medlemmar närvarade.

Styrelsen samt suppleanter

Per Frykner	ordförande
Mattias Karlsson	vice ordförande
Emil Johansson	sekreterare
Lena Johansson	ledamot
Christin Slättmyr	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Per Frykner, Lena Johansson, Emil Johansson och Mattias Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Lena Johansson, Per Frykner, Christin Slättmyr och Boel Lans, två i förening, den sistnämnda utanför styrelsen.

Vicevärd

Bengt Carlsson, Cecilia Gast Öberg och Boel Lans har varit vicevärdar i föreningen under året.

Revisor

Revisor har varit Anita Thungström och Monica Claesson samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant är Per Frykner med Lena Johansson som suppleant till HSB Nordvästra Götalands fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ove Johansson, sammankallande, och Per Frykner.

Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit Lena Johansson.

Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit Lena Johansson.

Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit Cecilia Gast Öberg.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	7091	7 017	6 952	6 915
Resultat efter finansiella poster tkr	4664	898	1 501	1 892
Låneskuld kr/kvm	4938	5 432	5 783	5 939
Soliditet %	29	21	19	17
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	909	900	891	882
Fond för yttre underhåll tkr	8 390	7 188	6 777	6 003
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	582	174	169	163

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	227 380	0	7 188 122	3 238 316	898 283
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	898 283	-898 283
Reservering till yttre fond			1 356 000	-1 356 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-153690	153690	
Årets resultat					4 664 109
Belopp vid årets slut	**227 380**	**0**	**8 390 432**	**2 934 289**	**4 664 109**

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.

Avsättning till underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. 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	4 136 599
Årets resultat före fondförändring	4 664 109
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 356 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	153 690
Summa	7 598 397
Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	8 390 432

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Överföres till underhållsfonden	3 500 000
Att balansera i ny räkning	4 098 397

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	4 664 109
Resultatförändring efter disposition av underhåll	
Avsättning underhåll	-1 356 000
Disposition underhållsfond	153 690
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	-1 202 310
Resultat efter fondförändring	**3 461 799**

HSB – där möjligheterna bor

HSB brf Berget i Trollhättan

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning	Not 1	7 091 047	7 016 805
Summa intäkter		**7 091 047**	**7 016 805**
Driftskostnader	Not 2	-3 746 725	-3 564 869
Underhållskostnader	Not 3	-153 690	-888 997
Personalkostnader	Not 4	-217 021	-190 592
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	2 351 776	-850 000
Summa rörelsekostnader		**-1 765 660**	**-5 494 459**
Rörelseresultat		**5 325 388**	**1 522 346**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 125	2 212
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-663 404	-626 276
Summa finansiella poster		-661 279	-624 064
Årets resultat		**4 664 109**	**898 283**

HSB – där möjligheterna bor

HSB brf Berget i Trollhättan

Balansräkning		**2020-12-31**	**2019-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	52 793 866	50 442 090
		52 793 866	50 442 090
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**52 794 366**	**50 442 590**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 10	9 851	0
Övriga fordringar	Not 11	2 817 855	2 335 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	72 612	153 542
		2 900 318	2 489 188
Kortfristiga placeringar	Not 13	700 000	700 000
Kassa och bank		7 048	1 282
Summa omsättningstillgångar		**3 607 366**	**3 190 470**
Summa tillgångar		**56 401 732**	**53 633 060**

HSB – där möjligheterna bor

HSB brf Berget i Trollhättan

Balansräkning		**2020-12-31**	**2019-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		227 380	227 380
Fond för yttre underhåll		8 390 432	7 188 122
		8 617 812	7 415 502
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 934 289	3 238 316
Årets resultat		4 664 109	898 283
		7 598 397	4 136 599
Summa eget kapital		**16 216 209**	**11 552 101**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	30 479 408	39 476 965
		30 479 408	39 476 965
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	8 626 751	1 145 888
Leverantörsskulder		154 588	519 045
Skatteskulder		48 762	64 845
Övriga skulder	Not 17	27 700	25 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	848 314	848 933
		9 706 114	2 603 994
Summa skulder		**40 185 522**	**42 080 959**
Summa Eget kapital och skulder		**56 401 732**	**53 633 060**

HSB brf Berget i Trollhättan

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 59 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 ombyggnader har bedömts vara 9 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.

HSB brf Berget i Trollhättan

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	6 791 220	6 724 068
	Hyror	283 442	282 199
	Bortfall hyror	-1 689	-9 970
	Övriga intäkter	18 074	20 508
		7 091 047	7 016 805
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel mm	683 170	693 066
	Tv/datakostnader	280 240	277 789
	Reparationer	654 002	522 787
	El	147 744	139 294
	Uppvärmning	852 320	904 048
	Vatten	349 731	345 785
	Sophämtning	175 364	126 030
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	221 238	216 694
	Medlemsavgifter	43 061	41 719
	Försäkringar	62 944	71 138
	Förvaltningsarvoden	172 877	168 946
	Övriga driftskostnader	94 324	54 939
	Övriga kostnader	9 709	2 635
		3 746 725	**3 564 869**
	I övriga kostnader ingår exceptionella kostnader, tex försäkringsskada		
Not 3	**Underhållskostnader**		
	Periodiskt underhåll	153 690	888 997
		153 690	**888 997**
Not 4	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	84 044	72 823
	Vicevärdsarvode	80 278	74 000
	Revisorsarvode	7 095	4 000
	Löner och andra ersättningar	0	592
	Sociala kostnader	45 605	39 177
		217 021	**190 592**
Not 5	**Av och nedskrivning av anläggningstillgångar**		
	Byggnader	863 806	800 000
	Ombyggnader	284 418	50 000
	Årets nedskrivning/återföring	-3 500 000	0
		-2 351 776	**850 000**
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	1 145	1 512
	Övriga ränteintäkter	980	700
		2 125	**2 212**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	663 404	626 276
		663 404	**626 276**

Noter

	2020-12-31	2019-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år	2079
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1991

	Anskaffnings-värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings-tid	Bokfört värde 2020-12-31
Ursprunglig byggnad	64 672 000	-12 846 000	-863 806	1991-2079	50 962 194
Mark	494 000				494 000
Fasadrenovering	1 000 000	-550 000	-50 000	2008-2028	400 000
Miljöhus 2 st	924 840	0	-184 968	2020-2024	739 872
Elbilsladdare 2 st	247 250	0	-49 450	2020-2024	197 800
	67 338 090	-13 396 000	-1 148 224		52 793 866

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	66 844 090	65 672 000
Anskaffningsvärde mark	494 000	494 000
Årets investeringar	0	1 172 090
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 338 090	67 338 090
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 396 000	-12 546 000
Årets avskrivningar	-1 148 224	-850 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 544 224	-13 396 000
Ackumulerade nedskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-3 500 000	-3 500 000
Årets återföring av nedskrivning	3 500 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-3 500 000
Bokfört värde	**52 793 866**	**50 442 090**

Taxeringsvärde för Tranan 5 och Tranan 6

Taxeringsvärde för Tranan 5 och 6

Byggnad - småhus	5 302 000	5 302 000
Byggnad - hyreshus	53 000 000	53 000 000
Byggnad - lokaler	1 401 000	1 401 000
	59 703 000	59 703 000
Mark - småhus	4 565 000	4 565 000
Mark - hyreshus	17 200 000	17 200 000
Mark - lokaler	744 000	744 000
	22 509 000	22 509 000
Taxeringsvärde totalt	82 212 000	82 212 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 10 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar	9 851	0
	9 851	**0**

Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	2 783 252	2 292 019
Skattekonto	34 603	43 627
	2 817 855	**2 335 646**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	72 612	153 542
	72 612	**153 542**

Not 13 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland 1000	2020-10-01	2021-01-01	3 mån	0,20%	700 000
					700 000

HSB brf Berget i Trollhättan

Noter					2020-12-31	2019-12-31
Not 14	**Förändring av eget kapital**					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	227 380	0	7 188 122	3 238 316	898 283
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	898 283	-898 283
	Reservering till yttre fond			1 356 000	-1 356 000	
	Ianspråktagande av yttre fond			-153 690	153 690	
	Årets resultat					4 664 109
	Belopp vid årets slut	**227 380**	**0**	**8 390 432**	**2 934 289**	**4 664 109**

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	411692	1,48%	2021-09-30	2 640 036	140 000
Stadshypotek AB	412481	1,66%	2021-12-01	4 464 215	0
Stadshypotek AB	418758	1,70%	2022-12-30	4 080 000	600 000
Stadshypotek AB	423931	1,51%	2022-12-01	5 800 000	100 000
Stadshypotek AB	423932	1,68%	2023-12-01	3 800 000	100 000
Stadshypotek AB	426719	1,44%	2024-04-30	3 650 000	400 000
Stadshypotek AB	429899	1,70%	2029-10-30	4 702 500	47 500
Stadshypotek AB	432122	1,80%	2028-03-30	5 505 193	200 000
Stadshypotek AB	436135	1,58%	2025-12-01	4 464 215	75 000
				39 106 159	1 662 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**30 479 408**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		30 793 659
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckning	64 406 000	64 406 000

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Nästa års amorteringar	1 662 500	1 145 888
Lån som förfaller inom 12 mån *	6 964 251	0
	8 626 751	**1 145 888**

* Enligt nya direktiv skall lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga. Avsikten med lånefinansieringen av fastigheten är långsiktig och styrelsen har inte för avsikt att avsluta lånen inom ett år.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	1 800	1 800
Arbetsgivaravgifter	1 249	1 249
Mervärdesskatt	2 545	128
Inre fond	22 106	22 106
	27 700	**25 283**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	67 447	87 044
Förutbetalda hyror och avgifter	585 948	555 514
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	194 919	206 375
	848 314	**848 933**

Trollhättan 8/4 2021

Per Frykner | Christin Slättmyr | Emil Johansson

Mattias Karlsson | Lena Johansson

Vår revisionsberättelse har 21/4 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

Anita Thungström
Av föreningen vald revisor

Fiola Rexhepi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Berget i Trollhättan, org.nr. 763000-1514

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Berget 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Trollhättan den 21 / 4 2021

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anita Thungström
Av föreningen vald revisor