



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Loke 7 i Trollhättan

Org nr 763000-1472

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

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 Loke 7 i Trollhättan

Org nr 763000-1472

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 utförd enl. SFS 2006:985 under år 2019.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes år 2016. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2022. Rensning av imkanaler gjordes senast år 2010.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastighet Loke 7 är belägen på adresserna Elfhögsgatan 9 A-B, 11 A-D i Trollhättan.

På fastigheten finns 1 st bostadshus i 3 st våningar med 6 st trappuppgångar.

Huset färdigställdes år 1945. Därefter har planerat underhåll utförts, bl.a. stambyte 1999.

Den totala bostadsytan uppgår till 2 418 kvm.

Föreningens 47 st bostäder fördelar sig enligt följande:

14 st 1 rum och kök, 22 st 2 rum och kök samt 11 st 3 rum och kök.

I föreningen finns även 2 st hyresrättslokaler om 103 kvm och 6 st förråd om 69 kvm. *m*



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte av armaturer till LED-belysning med rörelsevakter i trappuppgångar, källare och vindar. Nya knappkodlås till ytterdörrar. Rensning på vind och källare från material av bostadsättshavare.

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 147 887 kr.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:
Målning av takstolsändar utomhus. Målning av allmänna balkonger.

Planerat underhåll kostnadstäcks genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

1 januari 2021 höjdes årsavgifterna senast med 4 %. Den genomsnittliga årsavgiften är därefter 694 kronor per kvm.

Under året har föreningen löst sitt banklån.
Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 0 kr.


Styrelsen har tagit beslut om budget för 2021.
Efter en avsättning till yttre fond med 562 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 110 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på -75 564 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.
- Dannebacken Städ avseende lokalvård.
- Söderberg & Partners avseende fastighetsförsäkring.
- Göteborg Energi avseende leverans av rörlig el.
- Com Hem avseende kabel-tv.

Aktiviteter

Det har inte varit någon studie- och fritidsverksamhet inom föreningen under året.
Vid vårt 75-årsjubileum under 2020 blev vi uppvaktade av HSB Nordvästra Götaland med 2 000 kr som är avsatt till studie- och fritidsverksamhet i föreningen. Det tackar vi för inom Brf Loke 7. Pga. Covid -18 så hyrde vi in oss på Älvhögsborg för att ha föreningsstämman 2020. 



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 52 st (föregående år 53 st) medlemmar varav 51 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 överlåtit.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 8 juni 2020 med 10 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen

Kjell-Gunnar Land	ordförande
Ture Stam	vice ordförande
Hans Edström	sekreterare
Ralf Winqvist	ledamot
Petra Arlebo	ledamot
Anette Zanders	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Kjell-Gunnar Land, Ture Stam och Petra Arlebo.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Kjell-Gunnar Land, Ture Stam, Petra Arlebo samt Hans Edström, två i förening.

Vicevärd

Ture Stam har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Eva-Lotta Salionemi Modin med Christer Danielsson som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Kjell-Gunnar Land med Ture Stam som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lena Hasselberg.

Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit Petra Arlebo.

Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit Ralf Winqvist.

Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit Ralf Winqvist. *fl*



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 705	1 615	1 518	1 417	1 413
Resultat efter finansiella poster tkr	368	-7	212	-1 191	161
Soliditet % eget kapital/tot eget kapital	89	74	73	68	91
Låneskuld tkr	0	300	340	380	0
Låneskuld kr/kvm	0	124	141	157	0
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	668	636	600	555	555
Fond för yttre underhåll tkr	1 846	1 422	1 162	856	1 936
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	232	238	155	99	107

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	65 575	0	1 422 043	167 639	-6 825
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	-6 825	6 825
Reservering till yttre fond			561 000	-561 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-136 556	136 556	
Årets resultat					367 554
Belopp vid årets slut	65 575	0	1 846 487	-263 630	367 554

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 utförd 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	160 814
Årets resultat före fondförändring	367 554
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-561 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	136 556
Summa	<u>103 924</u>

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 1 846 487

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning 103 924

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat 367 554

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-561 000
Disposition underhållsfond	136 556
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	<u>-424 444</u>

Resultat efter fondförändring -56 890 *fr*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1472

HSB brf Loke 7 i Trollhättan

Resultaträkning		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 704 806	1 615 439
Summa intäkter		1 704 806	1 615 439
Driftskostnader	Not 2	-994 311	-1 114 651
Underhållskostnader	Not 3	-136 556	-314 487
Personalkostnader	Not 4	-96 567	-81 890
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-107 000	-107 000
Summa rörelsekostnader		-1 334 434	-1 618 028
Rörelseresultat		370 372	-2 589
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	574	556
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-3 392	-4 792
Summa finansiella poster		-2 818	-4 236
Årets resultat		367 554	-6 825

ML



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1472

HSB brf Loke 7 i Trollhättan

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	<u>1 023 000</u>	<u>1 130 000</u>
	1 023 000	1 130 000

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>1 023 500</u>	<u>1 130 500</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	1 183	0
--------	-------	---

Övriga fordringar

Not 11	1 204 925	1 048 150
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>35 379</u>	<u>33 831</u>
1 241 487	1 081 981

Summa omsättningstillgångar

<u>1 241 487</u>	<u>1 081 981</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>2 264 987</u>	<u>2 212 481</u>
------------------	------------------



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1472

HSB brf Loke 7 i Trollhättan

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

65 575

65 575

Fond för yttre underhåll

1 846 487

1 422 043

1 912 062

1 487 618

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-263 630

167 639

Årets resultat

367 554

-6 825

103 924

160 814

Summa eget kapital

2 015 986

1 648 432

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

260 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

0

40 000

Leverantörsskulder

0

467

Skatteskulder

255

0

Övriga skulder

Not 14

41 415

56 180

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

207 331

207 401

249 001

304 048

Summa skulder

249 001

564 048

Summa Eget kapital och skulder

2 264 987

2 212 481



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1472

HSB brf Loke 7 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 stambyte 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 Loke 7 i Trollhättan

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 614 000	1 537 128
Hyror	74 821	71 219
Bortfall hyror	-7 848	-11 250
Elintäkter	0	900
Övriga intäkter	23 833	17 442
	1 704 806	1 615 439
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetskötsel mm	214 412	202 004
Tv/datakostnader	23 585	23 578
Reparationer	11 331	132 825
El	45 708	53 447
Uppvärmning	291 695	321 687
Vatten	119 063	111 205
Sophämtning	41 641	37 149
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	71 583	69 139
Medlemsavgifter	21 853	21 145
Försäkringar	24 870	25 192
Förvaltningsarvoden	85 860	83 892
Övriga driftskostnader	41 963	29 577
Övriga kostnader	747	3 811
	994 311	1 114 651
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	136 556	314 487
	136 556	314 487
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	35 900	24 200
Vicevärdsarvode	44 004	38 169
Revisorsarvode	2 500	2 000
Löner och andra ersättningar	3 666	8 259
Sociala kostnader	10 497	9 262
	96 567	81 890
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Ombyggnader	107 000	107 000
	107 000	107 000
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	574	556
	574	556
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	3 392	4 792
	3 392	4 792



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1472

HSB brf Loke 7 i Trollhättan

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år 2007
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1944

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2020-12-31
Ursprunglig byggnad	850 700	-850 700	0	1945-2007	0
Mark	60 000				60 000
Stambyte	3 200 000	-2 130 000	-107 000	1999-2029	963 000
	4 110 700	-2 980 700	-107 000		1 023 000

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	4 050 700	4 050 700
Anskaffningsvärde mark	60 000	60 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 110 700	4 110 700

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 980 700	-2 873 700
Årets avskrivningar	-107 000	-107 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 087 700	-2 980 700

Bokfört värde

1 023 000 **1 130 000**

Taxeringsvärde för Loke 7.

Byggnad - bostäder	18 400 000	18 400 000
Byggnad - lokaler	205 000	205 000
	18 605 000	18 605 000

Mark - bostäder	9 000 000	9 000 000
Mark - lokaler	237 000	237 000
	9 237 000	9 237 000

Taxeringsvärde totalt	27 842 000	27 842 000
-----------------------	------------	------------

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 10 Kundfordringar

Hyses och avgiftsfordringar **1 183** **0**
1 183 **0**

Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	1 201 105	1 042 141
Skattefordringar	0	2 189
Skattekonto	3 820	3 820
	1 204 925	1 048 150

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 575	0	1 422 043	167 639	-6 825
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-6 825	6 825
Reservering till yttre fond			561 000	-561 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-136 556	136 556	
Årets resultat					367 554
Belopp vid årets slut	65 575	0	1 846 487	-263 630	367 554



HSB - där möjligheterna bor

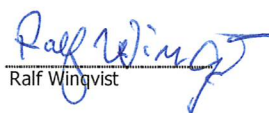
HSB brf Loke 7 i Trollhättan

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Nästa års amorteringar	0	40 000
	0	40 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	1 100	10 604
Arbetsgivaravgifter	374	4 818
Inre fond	39 941	40 758
	41 415	56 180
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	0	336
Förutbetalda hyror och avgifter	134 438	134 893
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	72 893	72 172
	207 331	207 401

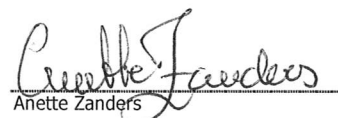
Trollhättan 15/3 2021

 Kjell-Gunnar Land


 Hans Edström


 Ralf Wingqvist


 Petra Arlebo


 Anette Zanders
Vår revisionsberättelse har 15/3 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

 Eva-Lotta Salloniemi Modin
 Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor


 Fiola Rexhepi

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Loke 7 i Trollhättan, org.nr. 763000-1472

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Loke 7 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Loke 7 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 revisionsssed 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 15 / 3 2021



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Trollhättan
Av föreningen vald revisor