



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Ormen i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Ormen i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1407 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ormen 11	1963-04-10	1964

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	58
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4329
63	garageplatser	756
23	p-platser	276
Totalt 141 objekt		5419

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 18 st 3 rok, 18 st 4 rok.

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.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Conny Engman	Ordförande
Ann-Marie Vadenbo	Vice ordförande
Marie Norström	Sekreterare
Gerd Sandahl	Ledamot
Jan-Ove Wångberg	Ledamot
Katarina Karlsson	Ledamot
Bernt Jonsson	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Conny Engman, Ann-Marie Vadenbo, Gerd Sandahl och Jan-Ove Wångberg.

Firman tecknas två i förening av Bernt Jonsson, Conny Engman, Ann-Marie Vadenbo och Marie Norström.

Revisorer har varit Anders Castberger med Ing-Britt Thorvald Forssén som suppleant valda av föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Sven-Åke Sandström (ordförande), och Bengt-Olof Pettersson, valda av föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen planerar att lämna K2 regelverket och istället börja tillämpa K3 from 2024.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhålls- och investeringsbehov. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2023.

Ny vicevärd har hälsats välkommen under året.

Ekonomi:

En höjning med 5 % på årsavgiften gjordes senast 2024-01-01.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av årsavgiften elförbrukning. Avläsning sker årsvis och justering görs på januariavin. Föreningen tillämpar även individuell mätning och debitering av konsumtionsavgiften elförbrukning för laddstolpe till elbilar. Hyr även ut garage- och p-platser till externa hyrestagare.

Föreningen är momsregistrerad.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2024.

Efter en avsättning till underhållsfond med 148 000 kr och ett beräknat lyft från underhållsfond med 262 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på 764 358 kr.

Avtal:

HSB Nordvästra Götaland, avseende administrativ förvaltning, fastighetsskötsel, lokalvård, jour samt uppdatering av underhållsplan.

Söderberg&Partner avseende fastighetsförsäkring.

Trollhättans energi avseende el, bundet tom 2024-06.

Tele2 avseende kabel-tv och internet.

Kiwa avseende hissbesikning.

Curator avseende hisservice.

Assa Abloy avseende garageportar.

Safeteam avseende låssystem

Aktiviteter:

Canastapel. Onsdagskaffe. Traditionsenlig klädning av julgran med glögg, pepparkakor och julmusik.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1992	Fönsterbyte.
2004	Relining.
2015	Bergvärmeanläggning.
2016	Vindfång entré.
2021	Laddboxar.
2023	Statusbesikning av samtliga lägenheter gällande golvbrunnar, avlopp, fläktar samt ev förändring av bärande väggar.
2023	Genomgång och justering av ventilationssystemet samt besiktning av ventilationsflödet.
2023	Nytt inpasseringssystem har installerats.
2023	Ny uteplats har anlagts.
2023	Stödmur mot grannfastighet borttagen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Besiktning av balkonger och fasad genomförd - åtgärder planeras under året.
2024	Besiktning av VA-ledningar bottenvåning genomförd- utvärdering sker av framtida åtgärder.
2024	Utredning av vattenledningar/stammars skick i samband med vattenläckor genomförd - utvärdering sker av framtida åtgärder.
2024	Målning av parkeringsrutor i garage och på gården.
2025	Renovering av fasadtegelfogar på södra gaveln.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73. En medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	186	246	239	249
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	106	96	94	82
Årsavgifter, kr/kvm	630	589	572	552
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	86	88	88
Totala intäkter, kr/kvm	624	585	555	537
Nettoomsättning, tkr	3 170	3 010	2 855	2 761
Resultat efter finansiella poster, tkr	581	1 004	934	1 190
Soliditet, %	95	95	95	94

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	686 975	0	0	686 975
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 595 889	0	566 778	5 162 667
S:a bundet eget kapital, kr	5 282 864	0	566 778	5 849 642
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 223 515	1 003 967	-566 778	2 660 704
Årets resultat, kr	1 003 967	-1 003 967	580 973	580 973
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 227 482	0	14 195	3 241 677
S:a eget kapital, kr	8 510 346	0	580 973	9 091 319

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 825 000 kr samt ianspråktagande skett med 258 222 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 227 482
Årets resultat, kr	580 973
Reservation till underhållsfond, kr	-825 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	258 222
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 241 677

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 241 677

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: 14 195.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 169 876	3 009 977
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 066	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 211 942	3 009 977
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 236 756	-1 502 900
Övriga externa kostnader	Not 5	-234 946	-227 668
Personalkostnader	Not 6	-191 278	-196 629
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-116 217	-116 216
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 779 197	-2 043 413
RÖRELSERESULTAT		432 745	966 564
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		148 229	37 403
SUMMA FINANSIELLA POSTER		148 229	37 403
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		580 973	1 003 967
ÅRETS RESULTAT		580 973	1 003 967

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	2 692 019	2 808 236
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 692 019	2 808 236
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 692 519	2 808 736
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	400
Övriga fordringar	Not 10	663 614	955 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	136 317	107 215
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		799 931	1 063 148
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	6 103 177	3 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		6 103 177	3 000 000
Kassa och bank		0	2 049 680
<i>Summa kassa och bank</i>		0	2 049 680
Summa omsättningstillgångar		6 903 107	6 112 828
SUMMA TILLGÅNGAR		9 595 626	8 921 564

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	686 975	686 975
Fond för yttre underhåll	5 162 667	4 595 889
Summa bundet eget kapital	5 849 642	5 282 864
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 660 704	2 223 515
Årets resultat	580 973	1 003 967
Summa fritt eget kapital	3 241 677	3 227 482
Summa eget kapital	9 091 319	8 510 346
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	0	10 495
Skatteskulder	18 812	12 480
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 54 004	59 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 431 491	328 660
Summa kortfristiga skulder	504 307	411 218
Summa skulder	504 307	411 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 595 625	8 921 564

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	432 745	966 564
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	116 217	116 216
	<u>548 962</u>	<u>1 082 780</u>
Erhållen ränta	148 229	37 403
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>697 191</u>	<u>1 120 183</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 701	-9 926
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	93 089	-4 081
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	759 578	1 106 176
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	759 578	1 106 176
Likvida medel vid årets början	6 004 808	4 898 633
Likvida medel vid årets slut	<u>6 764 387</u>	<u>6 004 808</u>
	759 578	1 106 176

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB, Marginalen Bank och Collector in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 10, 25 och 32 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 614 812	2 421 156
Årsavgifter lokaler	29 376	27 204
Hysesintäkt garage och bilplatser	391 090	389 794
Hysesintäkt övrigt	3 800	2 400
Årsavgift el	118 273	134 350
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	12 396	3 073
Övriga primära intäkter och ersättningar	129	32 000
	3 169 876	3 009 977
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	38 302	0
Återbäring LF	3 764	0
	42 066	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-713 407	-164 481
El	-300 670	-258 717
Uppvärmning	-77 170	-72 883
Vatten	-168 265	-162 931
Renhållning	-60 882	-61 625
TV, bredband, iptelefoni	-150 418	-150 347
Serviceavtal	-15 882	-7 876
Förvaltningskostnader	-304 520	-311 020
Försäkringar	-53 811	-49 825
Fastighetsskatt	-108 286	-104 506
Periodiskt underhåll	-258 222	-142 676
Övriga driftskostnader	-25 223	-16 013
	-2 236 756	-1 502 900
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-258 222	-142 676
	-258 222	-142 676
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 750	-11 125
Övriga förvaltningskostnader	-162 704	-155 721
Föreningsverksamhet	-220	-1 731
Konsulter	-27 026	-26 352
Medlemsavgifter HSB	-28 393	-27 273
Stämma och styrelse	-4 853	-5 466
	-234 946	-227 668
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-98 991	-89 303
Vicevärdsarvode	-56 700	-67 055
Övriga personalkostnader	-739	-1 200
Revisionsarvode	-4 724	-4 609
Sociala avgifter	-30 124	-25 462
Utbildning	0	-9 000
	-191 278	-196 629
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-116 217	-116 216
	-116 217	-116 216

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 137 886	8 137 886			
Ingående anskaffningsvärde mark	452 283	452 283			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 590 169	8 590 169			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-5 781 933	-5 665 717			
Årets avskrivningar byggnader	-116 217	-116 216			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 898 150	-5 781 933			
Utgående redovisat värde	2 692 019	2 808 236			
Redovisade värden byggnader	2 239 736	2 355 953			
Redovisade värden mark	452 283	452 283			
Fastighetsbeteckning:	Ormen 11.				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	38 000 000	17 200 000	55 200 000	55 200 000
Lokaler	1964	1 340 000	908 000	2 248 000	2 248 000
		39 340 000	18 108 000	57 448 000	57 448 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				6 026 000	6 026 000
varav i eget förvar				-6 026 000	-6 026 000
Summa ställda säkerheter				0	0
Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB	661 210	955 129			
Skattekonto	2 404	405			
	663 614	955 534			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 317	107 215			
	136 317	107 215			
Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-04-01	1 000 000	1 000 000	
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-05-11	1 000 000	0	
Placering HSB 6 mån	3,60%	2024-05-09	2 000 000	2 000 000	
Marginalen Bank AB 12 mån	4,20%	2024-09-02	1 084 368	1 061 025	
Collector 12 mån	4,20%	2024-12-20	1 018 809	988 655	
			6 103 177	5 049 680	

	2023-12-31	2022-12-31
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	49 050	49 073
Personalens källskatt	1 500	1 723
Arbetsgivaravgifter	1 571	587
Medlemmars inre fond	1 883	8 201
	54 004	59 583
Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Förutbetalda årsavgifter och hyror	273 153	251 157
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	158 338	77 503
	431 491	328 660

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Conny Engman

.....
Ann-Marie Vadenbo

.....
Marie Norström

.....
Gerd Sandahl

.....
Katarina Karlsson

.....
Jan-Ove Wångberg

.....
Bernt Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
Anders Castberger

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ormen i Trollhättan, org.nr. 763000-1506

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ormen i Trollhättan för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Bostadsrättsförening Ormen i Trollhättan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 revisionsssed 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 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 provar 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

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Castberger
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Ormen i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CONNY ENGMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 20:33:35



ANN-MARIE VADENBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 08:40:27



MARIE NORSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 20:28:56



JAN-OVE WÅNGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 20:29:53



GERD SANDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 20:33:32



KATARINA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 10:37:47



BERNT JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 20:30:42



ANDERS CASTBERGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 09:16:24



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 19:08:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Ormen i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS CASTBERGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 09:18:52



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 19:09:34



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.