



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB brf Loke 4 i Trollhättan

Org nr 763000-1571



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.

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.

TOMTRÄTT

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

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 4 i Trollhättan

Org nr 763000-1571

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 och godkänd under år 2019.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes år 2011. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2017. Är beställd och kommer att ske 2020.

Rensning av imkanaler gjordes senast år 2004.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastighet Loke 4 är belägen på adressen Storgatan 6 A-B i Trollhättan.

På fastigheten finns 1 st bostadshus i 3 st våningar med 2 st trappuppgångar.

Huset färdigställdes år 1945. Därefter har planerat underhåll utförts, bl.a. fasadrenovering och fönsterbyte 1988, elsanering 2000 samt stambyte 2003.

Den totala bostadsytan uppgår till 1 041 kvm.

Föreningens 18 st bostäder fördelar sig enligt följande:

6 st 1 rum och kök, 9 st 2 rum och kök samt 3 st 3 rum och kök.

I föreningen finns även 1 st hyreslokal om 77 kvm. *nr*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört några större underhållsåtgärder.

Byte av trapp till hyreslokalen, Byte av utebelysning och belysning i gemensamma utrymmen till ledarmaturer. Byte av takluckor.

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 393 949 kr.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Brf Loke 4 ingår i projektet om att lägga om dagvattenledningar inom Lokeföreningarna. Utredning har pågått under 2019 och skall färdigställas under 2020.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Byte av torkrumsutrustning är planerat till år 2020 och byte av tvättmaskiner och torktumlare år 2022.

Planerat underhåll kostnadstäcks genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

1 januari 2020 höjdes årsavgifterna senast med 3 % och den genomsnittliga årsavgiften är därefter 783 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 378 796 kr.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2020.


Efter en avsättning till yttre fond med 230 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 54 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på 1 632 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.
- Dannebackens Städ avseende lokalvård.
- Bixia avseende leverans av rörlig el.
- Com Hem avseende kabel-tv och internet.
- Anticimex avseende rensning av måsbon på tak och skadedjursbekämpning av råttor.

Aktiviteter

Inga. 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 20 st (föregående år 20 st) medlemmar varav 19 st innehar bostadsrätt.

En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har 1 st bostadsrätt överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 11 juni 2019 med 8 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen

Bernt Jonsson	ordförande
Mitak Alisson	vice ordförande
Raili Kähkönen	sekreterare
Sara Gruvesäter	ledamot
Jonas Johnsson	ledamot
Jeannette Rasmussen	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Bernt Jonsson och Mitak Alisson.

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Bernt Jonsson, Mitak Alisson, Raili Kähkönen samt Jonas Johnsson, två i förening.

Vicevärd

Mitak Alisson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Anders Hector med Jessica Alisson som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Bernt Jonsson med Mitak Alisson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Bernt Jonsson, sammankallande, Mitak Alisson samt Raili Kähkönen.

Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit Jessica Alisson.

Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit Mitak Alisson.

Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit Mitak Alisson. *nl*



Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	855	831	789	780	786
Resultat efter finansiella poster tkr	-156	230	177	239	157
Soliditet % eget kapital/tot eget kapital	39	41	34	29	34
Låneskuld tkr	1 379	1 463	1 548	1 633	1 718
Låneskuld kr/kvm	1 324	1 406	1 488	1 569	1 651
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	760	738	703	696	696
Fond för yttre underhåll tkr	689	869	696	575	819
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	177	166	123	132	135

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	28 360	0	869 035	4 513	229 703
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	229 703	-229 703
Reservering till yttre fond			184 000	-184 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-363 599	363 599	
Årets resultat					-156 026
Belopp vid årets slut	28 360	0	689 436	413 815	-156 026

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till styrelsens förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	234 216
Årets resultat före fondförändring	-156 026
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-184 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	363 599
Summa	<u>257 789</u>

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	689 436
--	---------

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	257 789
----------------------------	---------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-156 026
----------------	----------

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-184 000
Disposition underhållsfond	363 599
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	<u>179 599</u>

Resultat efter fondförändring	23 573 <i>m</i>
--------------------------------------	------------------------



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Loke 4 i Trollhättan

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	855 008	831 020
Summa intäkter		855 008	831 020
Driftskostnader	Not 2	-485 608	-423 773
Underhållskostnader	Not 3	-363 599	0
Personalkostnader	Not 4	-28 538	-24 781
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-90 000	-90 000
Summa rörelsekostnader		-967 745	-538 554
Rörelseresultat		-112 737	292 466
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 076	730
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-44 365	-63 493
Summa finansiella poster		-43 289	-62 763
Årets resultat		-156 026	229 703



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1571

HSB brf Loke 4 i Trollhättan

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	<u>1 350 000</u>	<u>1 440 000</u>
	1 350 000	1 440 000

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>1 350 500</u>	<u>1 440 500</u>
-------------------------	-------------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	233 678	374 559
	<u>19 155</u>	<u>18 627</u>
	252 833	393 186

Kortfristiga placeringar

Not 11	900 000	900 000
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 152 833</u>	<u>1 293 186</u>
-------------------------	-------------------------

Summa tillgångar

<u>2 503 333</u>	<u>2 733 686</u>
-------------------------	-------------------------



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1571

HSB brf Loke 4 i Trollhättan

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

28 360

28 360

Fond för yttre underhåll

689 436

869 035

717 796

897 395

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

413 815

4 513

Årets resultat

-156 026

229 703

257 789

234 216

Summa eget kapital

975 585

1 131 611

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

1 293 948

1 378 796

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

84 848

84 848

Leverantörsskulder

0

2 376

Skatteskulder

0

1 190

Övriga skulder

Not 15

43 026

41 624

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

105 926

93 241

233 800

223 279

Summa skulder

1 527 748

1 602 075

Summa Eget kapital och skulder

2 503 333

2 733 686 *m*



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1571

HSB brf Loke 4 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 elsanering har bedömts vara 14 år.

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller kortare klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Övriga bokslutskommentarer

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



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1571

HSB brf Loke 4 i Trollhättan

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	791 112	768 072
Hyror	62 220	60 408
Övriga intäkter	3 308	4 172
Bruttoomsättning	<u>856 640</u>	<u>832 652</u>
Avsatt till inre fond	<u>-1 632</u>	<u>-1 632</u>
	855 008	831 020
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	93 297	91 197
Tv/datakostnader	15 202	14 881
Reparationer	30 350	5 306
El	25 310	23 335
Uppvärmning	115 574	120 660
Vatten	39 253	36 253
Sophämtning	18 110	17 249
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	28 036	27 216
Medlemsavgifter	10 858	10 753
Försäkringar	11 103	10 662
Förvaltningsarvoden	58 440	56 716
Övriga driftskostnader	<u>40 075</u>	<u>9 545</u>
	485 608	423 773
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	<u>363 599</u>	<u>0</u>
	363 599	0
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	13 450	10 000
Vicevärdsarvode	8 000	8 000
Revisorsarvode	1 000	1 000
Sociala kostnader	<u>6 088</u>	<u>5 781</u>
	28 538	24 781
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Ombyggnader	<u>90 000</u>	<u>90 000</u>
	90 000	90 000
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	176	242
Övriga ränteintäkter	<u>900</u>	<u>488</u>
	1 076	730
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>44 365</u>	<u>63 493</u>
	44 365	63 493



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1571

HSB brf Loke 4 i Trollhättan

Noter	2019-12-31	2018-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år	2014
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1957

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2019-12-31
Ursprunglig byggnad	284 000	-284 000	0	1945-2014	0
Mark	90 000				90 000
Stambyte	2 700 000	-1 350 000	-90 000	2003-2033	1 260 000
Elsanering	130 000	-130 000		2000-2015	0
	3 204 000	-1 764 000	-90 000		1 350 000

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	3 114 000	3 114 000
Anskaffningsvärde mark	90 000	90 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 204 000	3 204 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 764 000	-1 674 000
Årets avskrivningar	-90 000	-90 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 854 000	-1 764 000

Bokfört värde

	1 350 000	1 440 000
--	------------------	------------------

Taxeringsvärde för Loke 4.

Byggnad - bostäder	8 200 000	6 200 000
Byggnad - lokaler	201 000	200 000
	8 401 000	6 400 000
Mark - bostäder	3 900 000	2 340 000
Mark - lokaler	124 000	115 000
	4 024 000	2 455 000
Taxeringsvärde totalt	12 425 000	8 855 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 10 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	228 079	374 316
Skattefordringar	356	0
Skattekonto	5 243	243
	233 678	374 559

Not 11 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2020-01-01	2020-04-01	3 mån	0,10%	900 000
					900 000

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 360	0	869 035	4 513	229 703
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	229 703	-229 703
Reservering till yttre fond			184 000	-184 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-363 599	363 599	
Årets resultat					-156 026
Belopp vid årets slut	28 360	0	689 436	413 815	-156 026



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Loke 4 i Trollhättan

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2656620297	2,51%	2028-11-24	689 398	42 424
Swedbank Hypotek	2656620321	3,70%	2022-11-25	689 398	42 424
				1 378 796	84 848
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 293 948
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					954 556
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckning				3 493 000	3 493 000
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)				84 848	84 848
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				7 069	6 024
Arbetsgivaravgifter				6 088	5 781
Inre fond				29 869	29 819
				43 026	41 624
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				5 337	0
Förutbetalda hyror och avgifter				61 420	52 294
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter				39 169	40 947
				105 926	93 241

Trollhättan 23/4 2020

 Bernt Jonsson


 Mitak Alisson


 Railii Kähkönen


 Jonas Johansson


 Sara Gruvesäter


 Jeannette Rasmussen
Vår revisionsberättelse har 7/5 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

 Anders Hector
 Av föreningen vald revisor


 Susanne Andersson
 BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Loke 4 i Trollhättan, org.nr. 763000-1571

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Loke 4 för år 2019.

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 2019 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 revisionsd 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 revisorsd 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 revisionsd 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 revisionsd 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.

ML

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 4 för år 2019 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 revisionssed 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 överträdelse 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 9/5 2020


.....
Susanne Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Anders Hector

Av föreningen vald revisor