



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Grevsågen i Trollhättan

Org nr 763000-1415

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.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Grevsågen i Trollhättan

Org nr 763000-1415

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Grevsågen i Trollhättan

Org nr 763000-1415

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 och godkänd under år 2020. Energideklaration är beställd till 2030.

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


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

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

Föreningens fastigheter Stämporten 1, Grevsågen 2 och 3 är belägna på adresserna Hjortmossegatan 78-132 i Trollhättan.

På fastigheterna finns 6 st bostadshus i 4 och 6 våningar med 20 trappuppgångar.

Husen färdigställdes år 1961. Därefter har planerat underhåll utförts, bl.a. stambyte 1994 och utbyggnad och inglasning av balkonger och uteplatser 2012-2013.

Fastigheten är upplåten med tomträtt vars avtal löper t.o.m. 31 december 2024 



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Grevsågen i Trollhättan

Org nr 763000-1415

Den totala bostadsytan uppgår till 14 459 kvm.

Föreningens 245 st bostäder fördelar sig enligt följande:

71 st 1 rum och kök, 98 st 2 rum och kök, 74 st 3 rum och kök samt 2 st 4 rum och kök.

I föreningen finns även 48 st lokaler om 948 kvm, 82 st garageplatser fördelat på två plan och 133 st bilplatser, varav 33 st med motorvärmare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Målning av trapphus och källare i Stämporten samt trapphus i C-huset.

Målning av gym.

Byte av lägenhetsdörrar i Stämporten.

Uppstart av Relining av avloppsstammarna i Stämporten/Garaget.

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 2 498 702 kr.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Kamera övervakning har installerats i garageutrymmena.

Uppdatering av gymmet med ny träningsutrustning.

De närmaste åren planerar styrelsen för åtgärder enligt underhållsplanen:

Målning av trapphus och källare i hus A, B, D och E.

Dränering ska ses över och åtgärdas vid behov.

Tegelfogar ska ses över och åtgärdas vid behov.

Fortsättning av Relining av avloppsstammarna i Stämporten/Garaget.

Byte av låscylinrar för alla lägenhetsdörrar, källardörrar och andra dörrar i allmänna utrymmen.

Planerat underhåll skall kostnadstäckas genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

I januari 2013 höjdes senast årsavgifterna genom att lägenheterna, i samband med balkong- och altaningslasningen, fick förändrade andelstal. Därefter är den genomsnittliga årsavgiften 696 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 425 666 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Under 2020 lades ett mindre lån om, till en ränta på 0.99 %.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2021. Efter en avsättning till yttre fond med 1 650 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 4 195 000 kr uppgår budgeterat resultat för 2021 till -1 1044 kr.

Föreningen har fått bidrag från Naturvårdsverket för laddstolpar. *h*



Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB avseende administrativ förvaltning, digitala ritningar samt uppdatering av underhållsplan.
- EON avseende fastighetsel.
- Com Hem avseende kabel-tv.
- Telenor avseende gruppanslutning för internet samt telefoni.
- Home Solutions avseende avläsning av fastighetsel.
- Securitas avseende bevakningstjänster.
- Spikbussen och Securitas avseende jourservice.
- Callenberg & Curator Hiss avseende hisservice samt Kiwa avseende hissbesiktningar.
- EGain avseende temperaturstyrning.
- Anticimex avseende skadedjursbekämpning.
- Assa Abloy avseende service och besiktningar av garageportar.
- Concept Motion avseende hyra träningsutrustning.
- Trollhättans Energi avseende avläsning el laddplats.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 307 st (föregående år 306 st) medlemmar varav 306 st innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har 26 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2020 med 35 st röstberättigade medlemmar närvarande.

Styrelsen samt suppleanter

Mirko Milesic	ordförande
Annelie Fredriksson	ledamot
Lars-Åke Oscarsson	sekreterare
Maria Hellqvist Gustafsson	ledamot
Emma Sjöstedt	ledamot
Åsa Zetterberg	ledamot, utsedd av HSB Nordvästra Götaland
Simon Kjellman	ledamot

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Annelie Fredriksson, Lars-Åke Oscarsson, Maria Hellqvist Gustafsson och Simon Kjellman.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Mirko Milesic, Annelie Fredriksson, Emma Sjöstedt samt Laila Ingvardsson, den sistnämnda utanför styrelsen, två i förening. *IL*



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Grevsågen i Trollhättan

Org nr 763000-1415

Vicevärd

Laila Ingvardsson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Arne Johansson med Benny Jensen som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Laila Ingvardsson med Mirko Milesic som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Djordje Grahovac sammankallande, samt Daniel Hilmér.

Studieorganisatör

Bostadsrättsföreningen har ingen studieorganisatör.

Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit Laila Ingvardsson.

Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit Maria Hellqvist Gustafsson.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	11 830	11 768	11 665	11 561	11 525
Resultat efter finansiella poster tkr	-94	1 060	577	- 80	- 41
Låneskuld tkr	17 426	19 351	21 089	22 742	24 240
Låneskuld kr/kvm	1 205	1 338	1 458	1 573	1 676
Soliditet %	27	26	22	20	19
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	696	696	696	696	696
Fond för yttre underhåll tkr	4 477	4 719	4 331	3 904	4 224
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	110	110	107	104	104

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	550 160	0	4 718 663	1 909 374	1 060 460
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	1 060 460	-1 060 460
Reservering till yttre fond			1 600 000	-1 600 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 842 122	1 842 122	
Årets resultat					-93 706
Belopp vid årets slut	550 160	0	4 476 541	3 211 956	-93 706



Resultatdisposition

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

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

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 969 834
Årets resultat före fondförändring	-93 706
Årets fondavsättning	-1 600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 842 122
Summa	<u>3 118 250</u>
Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	4 476 541

Styrelsen föreslår följande dispositioner till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	3 118 250
----------------------------	-----------

Tillägg till årets resultat:

Årets resultat	-93 706
----------------	---------

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-1 600 000
Disposition underhållsfond	1 842 122
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	<u>242 122</u>

Resultat efter fondförändring	148 416
--------------------------------------	----------------



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1415

HSB brf Grevsågen i Trollhättan

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	11 830 461	11 767 846
Summa intäkter		11 830 461	11 767 846
Driftskostnader	Not 2	-6 716 656	-6 102 096
Underhållskostnader	Not 3	-1 842 122	-1 203 251
Personalkostnader	Not 4	-1 628 397	-1 623 480
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-1 496 529	-1 406 129
Summa rörelsekostnader		-11 683 704	-10 334 956
Rörelseresultat		146 757	1 432 890
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	6 955	7 934
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-247 417	-380 364
Summa finansiella poster		-240 462	-372 431
Årets resultat		-93 706	1 060 460



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1415

HSB brf Grevsågen i Trollhättan

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 21 095 600 22 508 000

Inventarier

Not 9 551 368 496 628

21 646 968 23 004 628

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

21 647 468 **23 005 128**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 11 11 491 7 208

Övriga fordringar

Not 12 4 772 372 4 677 447

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

135 094 525 260

4 918 957 5 209 915

Kortfristiga placeringar

Not 13 3 000 000 3 000 000

Kassa och bank

127 876 65

Summa omsättningstillgångar

8 046 833 **8 209 980**

Summa tillgångar

29 694 301 **31 215 108**



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1415

HSB brf Grevsågen i Trollhättan

Balansräkning 2020-12-31 2019-12-31

Eget kapital och skulder

		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital			
	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		550 160	550 160
Fond för yttre underhåll		4 476 541	4 718 663
		<u>5 026 701</u>	<u>5 268 823</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 211 956	1 909 374
Årets resultat		-93 706	1 060 460
		<u>3 118 250</u>	<u>2 969 834</u>
Summa eget kapital		<u>8 144 951</u>	<u>8 238 657</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	9 167 422	17 481 666
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	8 314 244	1 869 124
Leverantörsskulder		1 070 698	716 641
Övriga skulder	Not 17	1 503 167	1 425 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 493 819	1 483 270
		<u>12 381 928</u>	<u>5 494 785</u>
Summa skulder		<u>21 549 350</u>	<u>22 976 451</u>
Summa Eget kapital och skulder		29 694 301	31 215 108



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1415

HSB brf Grevsågen i Trollhättan

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 4 år.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod för stambyte samt utbyggnad och inglasning av balkonger har bedömts vara 5 respektive 32 år. Samt återstående nyttjandeperiod för lekplats och laddstationer bedöms vara 4 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Underhållsfond

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har haft två heltidsanställda och en deltidsanställd under året.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1415

HSB brf Grevsågen i Trollhättan

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 066 761	10 066 608
Hyror	1 090 919	1 042 981
Bortfall hyror	-69 888	-25 863
Eliintäkter	501 414	591 083
Övriga intäkter	371 754	223 536
Bruttoomsättning	11 960 960	11 898 345
Avsatt till inre fond	-130 499	-130 499
	11 830 461	11 767 846
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	503 151	375 329
Tv/datakostnader	535 480	531 470
Reparationer	656 580	287 331
El	767 168	802 286
Uppvärmning	1 475 977	1 640 687
Vatten	694 206	644 990
Sophämtning	200 983	185 699
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	398 553	385 985
Medlemsavgifter	108 363	104 923
Försäkringar	124 112	124 956
Förvaltningsarvoden	361 600	353 312
Tomträttsavgäld	768 120	576 090
Övriga driftskostnader	102 038	66 887
Övriga kostnader	20 325	22 151
	6 716 656	6 102 096
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	1 842 122	1 203 251
	1 842 122	1 203 251
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	90 100	88 500
Revisorsarvode	2 500	2 500
Löner och andra ersättningar	5 775	7 590
Sociala kostnader	272 145	264 860
	370 520	363 450
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	952 402	951 625
Uttagsskatt	253 478	258 886
Pensionskostnader och förpliktelser	51 997	49 519
	1 257 877	1 260 030
	1 628 397	1 623 480
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	220 000	220 000
Ombyggnader	1 102 000	1 102 000
Markanläggningar	48 400	0
Inventarier	126 129	84 129
	1 496 529	1 406 129
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	2 009	1 934
Övriga ränteintäkter	4 946	6 000
	6 955	7 934
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	247 417	379 398
Räntekostnader skattekonto	0	966
	247 417	380 364



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1415

HSB brf Grevsågen i Trollhättan

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år

2023

Värdeår enligt taxeringsbeslut

1960

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2019-12-31
Ursprunglig byggnad	10 644 000	-9 734 000	-220 000	1960-2023	690 000
Markanläggning lekplats	242 000	0	-48 400	2020-2024	193 600
Stambyte	15 519 000	-12 114 000	-565 000	1996-2025	2 840 000
Balkonginglasning	21 500 000	-3 759 000	-537 000	2013-2052	17 204 000
Inst enhetsmätning el	1 000 000	-1 000 000	0	2009-2013	0
Elbilsladdare	210 000	0	-42 000	2020-2024	168 000
	<u>49 115 000</u>	<u>-26 607 000</u>	<u>-1 412 400</u>		<u>21 095 600</u>

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader

49 115 000

48 663 000

Årets investeringar

0

452 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

49 115 000

49 115 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar

-26 607 000

-25 285 000

Årets avskrivningar

-1 412 400

-1 322 000

Utgående ackumulerade avskrivningar

-28 019 400

-26 607 000

Bokfört värde

21 095 600

22 508 000

Taxeringsvärde för Grevsågen 2 och 3 samt Stämoporten 1 med tomträtt

Byggnad - bostäder

117 000 000

117 000 000

Byggnad - lokaler

2 925 000

2 925 000

119 925 000

119 925 000

Mark - bostäder

54 000 000

54 000 000

Mark - lokaler

1 937 000

1 937 000

55 937 000

55 937 000

Taxeringsvärde totalt

175 862 000

175 862 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

29 955 000

29 955 000

Not 9 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde

1 280 394

1 280 394

Årets investeringar

138 869

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

1 419 263

1 280 394

Ingående avskrivningar

-783 766

-699 637

Årets avskrivningar

-84 129

-84 129

Utgående avskrivningar

-867 895

-783 766

Bokfört värde

551 368

496 628

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.

500

500

Not 11 Kundfordringar

Hyses och avgiftsfordringar

11 491

7 208

11 491

7 208

Not 12 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland

4 673 240

4 610 777

Skattefordringar

2 160

15 012

Skattekonto

96 972

51 658

4 772 372

4 677 447



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1415

HSB brf Grevsågen i Trollhättan

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 13 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland 100l	2020-10-01	2021-01-01	3 mån	0,20%	3 000 000
					3 000 000

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	550 160	0	4 718 663	1 909 374	1 060 460
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	1 060 460	-1 060 460
Reservering till yttre fond			1 600 000	-1 600 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 842 122	1 842 122	
Årets resultat					-93 706
Belopp vid årets slut	550 160	0	4 476 541	3 211 956	-93 706

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	3978 87 98918	1,50%	2021-09-15	3 550 000	275 000
Stadshypotek AB	405314	0,99%	2023-09-30	688 450	229 484
Stadshypotek AB	427808	1,10%	2022-06-30	236 456	140 000
Stadshypotek AB	430398	1,17%	2024-12-01	5 495 000	280 000
Swedbank Hypotek	2858091644	1,22%	2021-09-10	3 864 760	644 124
Swedbank Hypotek	2950202560	1,61%	2023-03-24	3 591 000	250 000
				17 425 666	1 818 608

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

9 111 422

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

8 332 626



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Grevsågen i Trollhättan

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Nästa års amorteringar	1 818 608	1 869 124
Lån som förfaller inom 12 mån *	6 495 636	0
	8 314 244	1 869 124
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	16 349	16 915
Arbetsgivaravgifter	21 616	23 053
Mervärdesskatt	253 478	258 886
Inre fond	1 025 279	993 667
Övriga kortfristiga skulder	186 445	133 229
	1 503 167	1 425 750
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	33 525	40 985
Förutbetalda hyror och avgifter	1 043 422	935 939
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	416 872	506 346
	1 493 819	1 483 270

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

Trollhättan 2021-04-07



Mirko Milesic


Emma Sjöstedt


Lars-Åke Oscarsson


Simon Kjellman


Maria Hellqvist Gustafsson


Anneli Fredriksson


Åsa Zetterberg

Vår revisionsberättelse har 27, 4 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

Arne Johansson
Av föreningen vald revisor

Fiola Rexhepi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Grevsågen i Trollhättan, org.nr. 763000-1415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar


Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Grevsågen 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

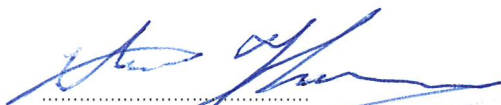
Anmärkning

Styrelsen har genomfört byte av lägenhetsdörrar utan erforderligt stämmobeslut vilket är i strid med föreningens stadgar, samt tillämplig lagstiftning.

Trollhättan den 27 / 4 2021



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Arne Johansson
Av föreningen vald revisor