



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Läkaren i Trollhättan

Org nr 763000-1423

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Läkaren i Trollhättan

Org nr 763000-1423

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 för HSB bostadsrättsföreningar, version 5.

Energideklaration är utförd enl. SFS 1991:1273 och godkänd under år 2019.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes år 2014. Rensning av imkanaler gjordes senast år 2014.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastighet Läkaren 4 är belägen på adressen Karlstorpsvägen 94-112 i Trollhättan.


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

Husen färdigställdes år 1964. Därefter har planerat underhåll utförts, bl.a. stambyte 2000-2001 och inglasning av balkonger 2002.

Den totala bostadsytan uppgår till 11 373 kvm.

Föreningens 180 st bostäder fördelar sig enligt följande:

42 st 1 rum och kök, 30 st 2 rum och kök, 102 st 3 rum och kök samt 6 st 4 rum och kök.

I föreningen finns även 3 st lokaler om 620 kvm, 62 st garage och 135 st bilplatser. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll/Reparation

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Omplanteringar vid "berget" bakom hus 104 och omplanteringar framför hus 94 och bakom hus 104
- Byte av torktumlare hus 94.

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 522 789 kr. Konto 4100 för reparation har överskridits på grund av reparation av bokningssystem till tvättstugorna. OVK är inte genomförd under året på grund av Corona. Dispens söks hos Trollhättans Stad och kommer att genomföras så snart möjligheten finns.

Utfört underhållsarbete

- byte av fönster gjordes 1986,
- byte av hustak gjordes 1998–1999 och byte av tak affärslokalen och pannrum 2017,
- byte hissmaskiner gjordes hus 94 2003, hus 104 2003, hus 106 2006, hus 108 2009, hus 110 2007 och hus 112 2004.

Styrelsens stadgeenliga årliga fastighetsbesiktning har utförts under året. Föreningen har egen underhållsplan som senast uppdaterades under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Målning källargolv, vid behov byta tvättmaskin/torktumlare, byta leksand, byta trätrappor samt besiktning tak.

Planerat underhåll kostnadstäcks genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

I januari 2020 höjdes årsavgifterna senast med 3 % och den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 563 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 280 640 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

I samband med antagande av budget för år 2021 beslutade styrelsen att fr. o. m. 2021-01-01 inte höja årsavgiften. Efter en avsättning till yttre fond med 1 100 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 96 696 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på -253 218 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning.
- Patrik Ahlström avseende fastighetsskötsel och lokalvård.
- Göteborgs energi avseende fastighetsel.
- Com Hem avseende kabel-tv.
- Telenor avseende bredband/fast telefoni.
- Kiwa Inspecta avseende hissbesiktningar.
- Curator avseende hisservice.
- Helservice avseende passersystem/inloggning.

Aktiviteter

På grund av Corona inga aktiviteter. *m*



Aktiviteter

På grund av Corona inga aktiviteter.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 214 st medlemmar (föregående år 216 st) varav 213 st innehar bostadsrätt. En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har 20 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 29 juni 2020 med 45 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen samt suppleanter

Thomas Gustafsson	ordförande
Dan Johansson	vice ordförande
Lena Mattsson	sekreterare
Torbjörn Nordin	ledamot
Lars Grönvall	ledamot
Britt-Marie Lindebjörk	ledamot
Håkan Engelbrecht	ledamot, utsedd av HSB NVG
Kerstin Pettersson	ledamot

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Thomas Gustafsson, Lars Grönvall, Lena Mattsson och Kerstin Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Tomas Gustafsson, Dan Johansson, Britt-Marie Lindebjörk och Torbjörn Nordin, två i förening.

Vicevärd

Kalevi Kipeläinen och Bernt Karlsson har varit vicevärdar i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Britt Runheim med Rolf Magnusson som suppleant, samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Thomas Gustafsson med Dan Johansson. som suppleant.


Valberedning

Valberedningen har bestått av Pirkko Foster (sammankallande) och Birgitta Orava.

Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit styrelsen gemensamt.

Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit Lars Grönvall. 



Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit Dan Johansson.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	7 374	6 904	6 786	6 777	6 765
Resultat efter finansiella poster tkr	1 021	643	677	931	336
Soliditet % eget kapital/tot eget kapital	32	29	26	23	19
Låneskuld tkr	14 281	14 922	15 612	16 107	17 808
Låneskuld kr/kvm	1 191	1 244	1 302	1 343	1 566
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	563	547	536	536	536
Fond för yttre underhåll tkr	4 772	4 044	3 867	3 492	2 975
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	75	58	53	53	53

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	825 185	0	4 043 969	1 206 823	643 021
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	643 021	-643 021
Reservering till yttre fond			900 000	-900 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-172 226	172 226	
Årets resultat					1 021 108
Belopp vid årets slut	825 185	0	4 771 743	1 122 070	1 021 108



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	1 849 844
Årets resultat före fondförändring	1 021 108
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	172 226
Till stämmans förfogande	2 143 178

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	2 143 178
--------------------------------	------------------

Tillägg till årets resultat:

Årets resultat	1 021 108
Avsättning till underhållsfond	-900 000
Disposition underhållsfond	172 226
Nettoavsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	-727 774

Resultat efter fondförändring	293 334
--------------------------------------	----------------



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Läkaren i Trollhättan

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning	Not 1	7 374 027	6 904 052
Summa intäkter		7 374 027	6 904 052
Driftskostnader	Not 2	-4 408 105	-3 890 809
Underhållskostnader	Not 3	-172 226	-523 126
Personalkostnader	Not 4	-287 500	-262 854
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-1 140 000	-1 140 000
Summa rörelsekostnader		-6 007 831	-5 816 790
Rörelseresultat		1 366 196	1 087 263
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	8 527	5 489
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-353 615	-449 731
Summa finansiella poster		-345 088	-444 242
Årets resultat		1 021 108	643 021

**HSB brf Läkaren i Trollhättan****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>13 407 000</u>	<u>14 547 000</u>
	13 407 000	14 547 000

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

13 407 500	14 547 500
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 10	45	5 593
--------	----	-------

Övriga fordringar

Not 11	6 914 943	4 951 032
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>308 395</u>	<u>467 179</u>
7 223 383	5 423 804

Kortfristiga placeringar

Not 12	3 200 000	3 200 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

10 423 383	8 623 804
-------------------	------------------

Summa tillgångar

23 830 883	23 171 304
-------------------	-------------------

M

**HSB brf Läkaren i Trollhättan****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

825 185	825 185
<u>4 771 743</u>	<u>4 043 969</u>
5 596 928	4 869 154

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

1 122 070	1 206 823
<u>1 021 108</u>	<u>643 021</u>
2 143 178	1 849 844

Summa eget kapital

7 740 106 **6 718 998****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14 10 813 200 14 232 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15 3 467 440 690 000

Leverantörsskulder

330 367 218 611

Skatteskulder

20 078 5 350

Övriga skulder

Not 16 318 065 418 932

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17 1 141 627 886 913

5 277 577 2 219 806

Summa skulder

16 090 777 **16 452 306****Summa Eget kapital och skulder****23 830 883** **23 171 304** *m*



HSB brf Läkaren 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 5 år.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod för ombyggnader har bedömts vara 11 och 13 år.

Underhållsfond

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

Övriga bokslutskommentarer

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



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1423

HSB brf Läkaren i Trollhättan

Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 405 864	6 219 108
	Hyror	713 880	709 268
	Bortfall hyror	-36 675	-10 613
	Övriga intäkter	290 958	14 286
	Bruttoomsättning	<u>7 374 027</u>	<u>6 932 049</u>
	Avsatt till inre fond	0	-27 997
		<u>7 374 027</u>	<u>6 904 052</u>
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetskötsel mm	943 952	945 781
	Tv/datakostnader	334 717	64 832
	Reparationer	350 563	73 408
	El	135 066	136 024
	Uppvärmning	1 092 249	1 162 956
	Vatten	558 030	513 175
	Sophämtning	147 791	138 583
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	291 010	281 650
	Medlemsavgifter	74 882	72 580
	Försäkringar	90 218	98 497
	Förvaltningsarvoden	294 008	282 553
	Övriga driftskostnader	95 619	135 249
	Övriga kostnader	0	-14 479
		<u>4 408 105</u>	<u>3 890 809</u>
Not 3	Underhållskostnader		
	Periodiskt underhåll	172 226	523 126
		<u>172 226</u>	<u>523 126</u>
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	77 970	76 172
	Vicevärdsarvode	60 600	57 100
	Revisorsarvode	5 222	5 120
	Löner och andra ersättningar	112 492	84 369
	Sociala kostnader	31 216	40 093
		<u>287 500</u>	<u>262 854</u>
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	200 000	200 000
	Ombyggnader	940 000	940 000
		<u>1 140 000</u>	<u>1 140 000</u>
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	2 824	2 185
	Övriga ränteintäkter	5 703	3 304
		<u>8 527</u>	<u>5 489</u>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	353 615	449 731
		<u>353 615</u>	<u>449 731</u>

m

HSB brf Läkaren i Trollhättan

Noter **2020-12-31** **2019-12-31**

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år 2025
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 1963

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2020-12-31
Ursprunglig byggnad	8 971 200	-7 751 200	-200 000	1963-2025	1 020 000
Mark	857 000				857 000
Stambyte	18 000 000	-10 200 000	-650 000	2001-2031	7 150 000
Balkongrenovering	9 500 000	-4 830 000	-290 000	2003-2033	4 380 000
	<u>37 328 200</u>	<u>-22 781 200</u>	<u>-1 140 000</u>		<u>13 407 000</u>

Accumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	36 471 200	36 471 200
Anskaffningsvärde mark	857 000	857 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>37 328 200</u>	<u>37 328 200</u>

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 781 200	-21 641 200
Årets avskrivningar	-1 140 000	-1 140 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-23 921 200</u>	<u>-22 781 200</u>

Bokfört värde

13 407 000 **14 547 000**

Taxeringsvärde för Läkaren 4

Byggnad - bostäder	80 000 000	80 000 000
Byggnad - lokaler	2 111 000	2 111 000
	<u>82 111 000</u>	<u>82 111 000</u>

Mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
Mark - lokaler	1 268 000	1 268 000
	<u>32 268 000</u>	<u>32 268 000</u>

Taxeringsvärde totalt 114 379 000 114 379 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 36 190 000 36 724 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 10 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar 45 5 593
45 5 593

Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland 6 902 972 4 939 061
 Skattekonto 11 971 11 971
6 914 943 4 951 032

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland 100i	2021-01-01	2021-04-01	3 mån	0,20%	3 200 000
					3 200 000

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	825 185	0	4 043 969	1 206 823	643 021
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	643 021	-643 021
Reservering till yttre fond			900 000	-900 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-172 226	172 226	
Årets resultat					1 021 108
Belopp vid årets slut	825 185	0	4 771 743	1 122 070	1 021 108

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek 2655573158		4,16%	2021-09-24	2 835 000	90 000
Swedbank Hypotek 2655573174		1,03%	2023-09-11	3 150 000	125 000
Swedbank Hypotek 2950604047		1,28%	2022-06-22	4 025 000	400 000
Swedbank Hypotek 2952721476		1,03%	2024-06-05	4 270 640	107 440
				<u>14 280 640</u>	<u>722 440</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 813 200**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 10 668 440

HSB brf Läkaren i Trollhättan

Noter **2020-12-31** **2019-12-31**


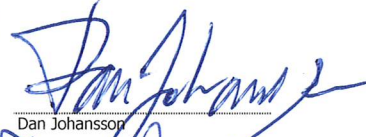


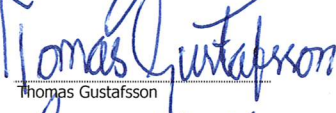



Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Nästa års amorteringar	722 440	690 000
Lån som förfaller inom 12 mån *	2 745 000	0
	3 467 440	690 000

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

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	1 530	6 645
Arbetsgivaravgifter	521	2 792
Inre fond	316 014	409 496
	318 065	418 932

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	44 680	28 897
Förutbetalda hyror och avgifter	578 492	584 184
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	518 455	273 832
	1 141 627	886 913

Trollhättan 2021 0322

 Britt-Marie Lindebjörk	 Dan Johansson	 Torbjörn Nordin
 Håkan Engelbrecht	 Thomas Gustafsson	 Kerstin Pettersson
 Lars Grönvall	 Lena Mattsson	

Vår revisionsberättelse har 30,3 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

 Britt Runheim Av föreningen vald revisor	 Susanne Andersson BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
--	---

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Läkaren i Trollhättan, org.nr. 763000-1423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Läkaren i Trollhättan för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverkliga 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 Bostadsrättsförening Läkaren i Trollhättan för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

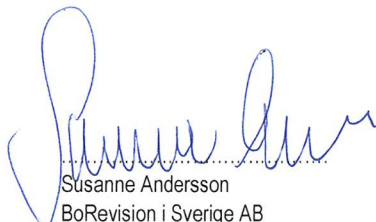
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 30/3 2021



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Britt Runheim
Av föreningen vald revisor