

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB brf Ormen i Trollhättan

Org nr 763000-1407



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 Ormen i Trollhättan

Org nr 763000-1407

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 beställd och kommer att utföras enl. SFS 2006:985 under år 2020.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes år 2015. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2021. Rensning av imkanaler gjordes senast år 2015.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastighet Ormen 11 är belägen på adressen Nygatan 3 i Trollhättan.

På fastigheten finns 1 st bostadshus i 9 st våningar med 1 st trappuppgång.

Huset färdigställdes år 1964. Därefter har planerat underhåll utförts, bl.a. rörfodring av-loppsledningar 2004.

Den totala bostadsytan uppgår till 4 329 kvm.

Föreningens 54 st bostäder fördelar sig enligt följande:

18 st 2 rum och kök, 18 st 3 rum och kök samt 18 st 4 rum och kök.

I föreningen finns även 1 st bostadsrättslokal om 59 kvm, 64 st garage och 23 st bilplatser. *Br*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Byte av takbrunnar, målning av trapphus, byte av alla fönster i nedre garaget, med hjälp av trädgårdsarkitekt uppgraderat och nyplanterat delar av trädgården.

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 655 977 kr.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts under året. *året*

Föreningen har egen underhållsplan som senast uppdaterades under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:
2021: OVK besiktning och rensning av imkanaler.

Planerat underhåll kostnadstäcks genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

1 januari 2020 höjdes årsavgifterna senast med 3 % och den genomsnittliga årsavgiften är därefter 527 kronor per kvm.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av konsumtionsavgiften elförbrukning. Avläsning och justering sker årsvis.

From 1 januari 2020 är föreningen momspliktig.

Föreningen har under året placerat 950 000 kr på ett 2-årigt sparkonto hos Collector Bank med ränta 1,40 %.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2020.

Efter en avsättning till yttre fond med 667 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 139 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på 359 300 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning.
- Patrik Ahlström fastighetsservice avseende fastighetsskötsel.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.
- Söderberg och Partners avseende fastighetsförsäkring.
- Trollhättan Energi avseende rörlig el.
- Com Hem avseende kabel-tv och internet.
- Inspecta avseende hissbesiktningar
- Curator avseende hisservice.
- Cardo avseende garageportar.

Aktiviteter

I föreningslokalen spelades Canasta på måndagar. Fikastund på onsdagar och handarbets- och ungängesstund på torsdagar. Julgransklädning med glögg i entrén. Ordförande har gått utbildning i ordförande-sekreterare steg 1 och juridisk introduktion. *fr*



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 70 st (föregående år 67 st) medlemmar varav 66 st innehar bostadsrätt.

En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har 8 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 14 maj 2019 med 28 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen samt suppleanter

Inger Niklasson	ordförande
Ann-Marie Vadenbo	vice ordförande
Marie Norström	sekreterare
Jan-Ove Vångberg	ledamot
Katarina Karlsson	ledamot
Anders Häll	ledamot
Bernt Jonsson	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Inger Niklasson, Ann-Marie Vadenbo och Jan-Ove Vångberg.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Inger Niklasson, Ann-Marie Vadenbo, Jan-Ove Vångberg samt Bernt Jonsson, två i förening.

Vicevärd och husvärd

Per-Olof Krohn har varit vicevärd och Gojko Lemic har varit husvärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Fredrik Arvedal med Ing-Britt Thorvald Forssén som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Inger Niklasson med Ann-Marie Vadenbo som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Irené Johansson, sammankallande, och Britt Hake.

Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit Anders Häll.

Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit Jan-Ove Vångberg. *hp*



Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 774	2 628	2 624	2 630	2 611
Resultat efter finansiella poster tkr	472	-176	575	693	516
Soliditet % eget kapital/tot eget kapital	94	94	94	74	76
Låneskuld tkr	0	0	0	1 000	1 000
Låneskuld kr/kvm	0	0	0	231	231
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	512	497	497	497	497
Fond för yttre underhåll tkr	1 804	1 468	1 832	1 771	1 464
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	150	150	101	71	87

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	686 975	0	1 468 401	2 931 302	-175 960
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	-175 960	175 960
Reservering till yttre fond			649 000	-649 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-313 000	313 000	
Årets resultat					471 562
Belopp vid årets slut	686 975	0	1 804 401	2 419 342	471 562



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	2 755 342
Årets resultat före fondförändring	471 562
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-649 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	313 000
Summa	<u>2 890 904</u>

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	1 804 401
--	-----------

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Extra avsättning till yttre fond	-1 000 000
Att balansera i ny räkning	1 890 904

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	471 562
----------------	---------

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-649 000
Disposition underhållsfond	313 000
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	<u>-336 000</u>

Resultat efter fondförändring	135 562 <small>kr</small>
--------------------------------------	----------------------------------



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Ormen i Trollhättan

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	2 773 957	2 627 534
Summa intäkter		2 773 957	2 627 534
Driftskostnader	Not 2	-1 595 948	-1 413 482
Underhållskostnader	Not 3	-313 000	-1 014 020
Personalkostnader	Not 4	-208 695	-185 415
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-187 000	-192 000
Summa rörelsekostnader		-2 304 643	-2 804 917
Rörelseresultat		469 314	-177 383
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 248	1 422
Summa finansiella poster		2 248	1 422
Årets resultat		471 562	-175 960



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1407

HSB brf Ormen i Trollhättan

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7	<u>2 782 283</u>	<u>2 969 283</u>
	2 782 283	2 969 283

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>2 782 783</u>	<u>2 969 783</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 9	520	840
-------	-----	-----

Övriga fordringar

Not 10	890 133	1 193 358
--------	---------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>75 842</u>	<u>76 449</u>
	966 496	1 270 647

Kortfristiga placeringar

Not 11	1 000 000	1 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

950 000	205
---------	-----

Summa omsättningstillgångar

<u>2 916 496</u>	<u>2 270 852</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>5 699 279</u>	<u>5 240 635</u>
------------------	------------------



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1407

HSB brf Ormen i Trollhättan

Balansräkning 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

686 975 686 975

Fond för yttre underhåll

1 804 401 1 468 401

2 491 376 2 155 376

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 419 342 2 931 302

Årets resultat

471 562 -175 960

2 890 904 2 755 342

Summa eget kapital

5 382 280 4 910 718

Skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

8 278 0

Övriga skulder

Not 13 11 174 11 533

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14 297 547 318 385

316 999 329 918

Summa skulder

316 999 329 918

Summa Eget kapital och skulder

5 699 279 5 240 635



HSB – där möjligheterna bor

HSB brf Ormen 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 ombyggnad entré har bedömts vara 22 år. Återstående nyttjandeperiod för bergvärmeanläggning har bedömts vara 28 år.

Underhållsfond

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. 



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1407

HSB brf Ormen i Trollhättan

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 240 616	2 175 324
Hyror	391 620	313 200
Bortfall hyror	-2 570	0
Elintäkter	121 479	124 981
Övriga intäkter	22 812	14 029
	2 773 957	2 627 534
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetskötsel mm	273 209	261 997
Tv/datakostnader	97 598	97 580
Reparationer	342 977	196 994
El	293 587	292 054
Uppvärmning	62 300	66 037
Vatten	126 060	124 827
Sophämtning	51 019	45 675
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	92 808	75 888
Medlemsavgifter	24 955	24 634
Försäkringar	50 374	49 070
Förvaltningsarvoden	134 096	130 140
Övriga driftskostnader	40 500	31 820
Övriga kostnader	6 465	16 766
	1 595 948	1 413 482
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	313 000	1 014 020
	313 000	1 014 020
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	87 388	74 480
Vicevärdsarvode	82 322	72 925
Revisorsarvode	4 215	4 150
Löner och andra ersättningar	1 200	100
Sociala kostnader	33 570	33 760
	208 695	185 415
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Ombyggnader	187 000	192 000
	187 000	192 000
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	738	721
Övriga ränteintäkter	1 510	701
	2 248	1 422



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1407

HSB brf Ormen i Trollhättan

Noter			2019-12-31	2018-12-31		
Not 7 Byggnader och mark						
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)						
Byggnaderna är helt avskrivna år			2016			
Värdeår enligt taxeringsbeslut			1964			
	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid		
				Bokfört värde 2019-12-31		
Ursprunglig byggnad	3 575 717	-3 575 717	0	1964-2016	0	
Mark	452 283				452 283	
Infodring avloppsrör	1 600 000	-1 498 000	-102 000	2004-2019	0	
Bergvärmeanläggning	2 400 000	-225 000	-75 000	2016-2047	2 100 000	
Ombyggnad entré	250 000	-20 000	-10 000	2017-2041	220 000	
	<u>8 278 000</u>	<u>-5 318 717</u>	<u>-187 000</u>		<u>2 772 283</u>	
Akkumulerade anskaffningsvärden						
Anskaffningsvärde byggnader			7 825 717		7 825 717	
Anskaffningsvärde mark			452 283		452 283	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			<u>8 278 000</u>		<u>8 278 000</u>	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående ackumulerade avskrivningar			-5 308 717		-5 116 717	
Årets avskrivningar			-187 000		-192 000	
Utgående ackumulerade avskrivningar			<u>-5 495 717</u>		<u>-5 308 717</u>	
Bokfört värde					2 782 283	2 969 283
Taxeringsvärde för Ormen 11.						
Byggnad - bostäder			35 000 000		26 000 000	
Byggnad - lokaler			772 000		162 000	
			<u>35 772 000</u>		<u>26 162 000</u>	
Mark - bostäder			16 200 000		9 600 000	
Mark - lokaler			1 073 000		207 000	
			<u>17 273 000</u>		<u>9 807 000</u>	
Taxeringsvärde totalt			53 045 000		35 969 000	
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					500	500
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.						
Not 9 Kundfordringar					520	840
Hyses och avgiftsfordringar					520	840
					<u>520</u>	<u>840</u>
Not 10 Övriga fordringar					880 582	1 175 117
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland					880 582	1 175 117
Skattefordringar					5 952	14 642
Skattekonto					3 599	3 599
					<u>890 133</u>	<u>1 193 358</u>
Not 11 Kortfristiga placeringar						
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp	
HSB Nordvästra Götaland	2020-01-01	2020-04-01	3 mån	0,10%	1 000 000	
						1 000 000
Not 12 Förändring av eget kapital						
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	686 975	0	1 468 401	2 931 302	-175 960	
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-175 960	175 960	
Reservering till yttre fond			649 000	-649 000		
Ianspråktagande av yttre fond			-313 000	313 000		
Årets resultat					471 562	
Belopp vid årets slut	686 975	0	1 804 401	2 419 342	471 562	



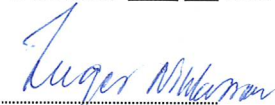
HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1407

HSB brf Ormen i Trollhättan


Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	2 256	2 208
Arbetsgivaravgifter	717	1 124
Inre fond	8 201	8 201
	11 174	11 533
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	227 768	210 733
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	69 779	107 652
	297 547	318 385


Trollhättan 23 / 3 2020


Inger Niklasson


Ann-Marie Vadenbo


Marie Norström


Anders Häll


Jan-Ove Vängberg


Katarina Karlsson


Bernt Jonsson

Vår revisionsberättelse har 7 / 4 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning


~~Fredrik Arvedal~~
Av föreningen vald revisor


Fiola Rexhepi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ormen i Trollhättan, org.nr. 763000-1407

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ormen 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 revisions sed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn 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 revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ormen 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions 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.

Trollhättan den 7 / 4 2020



Fiola Rexhepi

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ing-Britt Thorvald Forssén

Av föreningen vald revisor