

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Illern i Vänersborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Fastigheter

Föreningens fastighet Illern 4 bebyggdes åren 1963-1964.

På fastigheten finns 5 st bostadshus med 13 uppgångar med adresserna:
Roddaregatan 3, 5, 7, 9 och 11

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	10 st 1 rok	407 kvm
	12 st 2 rok	692 kvm
	38 st 3 rok	2873 kvm
	2 st 4 rok	193 kvm
	<u>4 st 5 rok</u>	<u>436 kvm</u>
	66 st	4601 kvm

Varmgarage	13 st
Kallgarage	16 st

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Vänersborgs kommun, Västra Götalands län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

Religning av liggande stammar i 7an

Fasadimpregnering på 3an och 5an.

Takplåtar har förbättrats.

Byte av panelfasad på kallgaragen.

Alla vattenbrunnar har spolats.
Ny åkgräsklippare inköpt.

Övriga väsentliga händelser

Installation av Telia fiber. Avtalet med Com Hem AB löper ut 21-09-30.

Aktiviteter

På grund av pandemi har ingen utedag anordnats 2020.

Genom "Illerninformationen" underrättas medlemmarna fortlöpande av styrelsens planer, verksamhet, och önskemål.

Avgifter

Årsavgiften höjdes senast 2018-01-01 med 2 %. Därefter utgör den genomsnittliga årsavgiften inkl värme kr 579,34 per kvm lägenhetsyta.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	79
antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	79

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett.

Ordinarie föreningsstämma hölls utomhus 2020-06-08.

En extra föreningsstämma hölls 2020-02-27 för beslut om fiberanslutning från Telia.

Föreningen tillämpar HSBs normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar.

Styrelse samt suppleanter

Nikola Odobasic	Ordförande
Rolf Asp	vice ordförande
Rickard Kylberg	sekreterare
Ann-Sofie Waldenström	ledamot
Tomas Karlsson	ledamot
Torsten Gunnarsson	ledamot utsedd av HSB Nordvästra Götaland
Christina Hallberg	suppleant
Anders Persson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är ledamöterna Nikola Odobasic, Rolf Asp och Tomas Karlsson och suppleanterna Christina Hallberg och Anders Persson.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Rolf Asp, Nikola Odobasic, Ann-Sofie Waldenström och Rickard Kylberg, två i förening.

Vicevärd

Vicevärdssysslorna har delats upp på styrelseledmöterna.

Revisorer

Revisorer har varit Dick Andersson vald av föreningen samt en revisor från BoRevision AB.

Revisorssuppleant har varit Annelie Angel.



Representanter till HSB distriktsstämma

Föreningens representant i fullmäktige har varit Rolf Asp med Nikola Odobasic som suppleant.

Valberedning

Valberedning har bestått av:

Karl-Erik Olsson, sammankallande

Anna-Lisa Löfgren, Johan Stenström och Christina Tengström.

Framtida underhåll

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen kontinuerligt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 072	2 986	2 990	2 933
Rörelseresultat	423	-250	297	-15
Resultat efter finansiella poster	359	-334	208	-112
Balansomslutning	8 864	8 839	9 329	9 449
Soliditet (%)	29,0	25,0	27,0	24,5
Avgifts- & hyresbortfall	0	0	0	0
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	579	579	579	568
Fond för yttre underhåll	1 714	2 053	1 853	1 898

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	454 035	2 053 022	20 390	-333 906	2 193 541
Disposition av föregående års resultat:		-339 000	5 094	333 906	0
Årets resultat				358 752	358 752
Belopp vid årets utgång	454 035	1 714 022	25 484	358 752	2 552 293

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	25 483
årets vinst	358 752
	384 235

disponeras så att	
Årets fondavsättning enligt stadgarna	350 000
i ny räkning överföres	34 235
	384 235

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. ml

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 072 993	2 986 131
Summa rörelseintäkter		3 072 993	2 986 131
Rörelsekostnader			
Underhållskostnader	3	-567 933	-1 225 984
Driftskostnader	4	-1 413 091	-1 344 792
Personalkostnader	5	-310 343	-317 217
Övriga externa kostnader		-104 864	-101 432
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-253 398	-246 898
Summa rörelsekostnader		-2 649 629	-3 236 323
Rörelseresultat		423 364	-250 192
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 027	3 111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 639	-86 825
Summa finansiella poster		-64 612	-83 714
Resultat efter finansiella poster		358 752	-333 906
Resultat före skatt		358 752	-333 906
Årets resultat		358 752	-333 906



Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	6 523 532	6 770 430
Inventarier, verktyg och installationer	7	42 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 566 032	6 770 430

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 566 532	6 770 930

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		79	79
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 007	28 040
Summa kortfristiga fordringar		91 086	28 119

Kassa och bank

Kassa och bank		2 206 264	2 040 365
Summa kassa och bank		2 206 264	2 040 365
Summa omsättningstillgångar		2 297 350	2 068 484

SUMMA TILLGÅNGAR

8 863 882 **8 839 414**

ML

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		454 035	454 035
Fond för yttre underhåll		1 714 022	2 053 022
Summa bundet eget kapital		2 168 057	2 507 057
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		25 483	20 390
Årets resultat		358 752	-333 906
Summa fritt eget kapital		384 235	-313 516
Summa eget kapital		2 552 292	2 193 541
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 547 146	4 427 242
Summa långfristiga skulder		5 547 146	4 427 242
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	280 000	1 679 904
Leverantörsskulder		83 142	178 554
Skatteskulder		11 694	8 262
Övriga skulder		22 028	19 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		367 580	332 307
Summa kortfristiga skulder		764 444	2 218 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 863 882	8 839 414

W

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	98 år
Boulebana	20 år
Diverse ombyggnationer	30 - 50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	9 505 000	9 505 000
	9 505 000	9 505 000

Not 2 Nettoomsättningen

	2020	2019
Nettoomsättningen per intäktsslag		
Årsavgifter bostäder	2 665 538	2 665 538
El-avgifter	155 634	162 643
Avgifter kabel-tv och bredband	61 380	0
Hyror garage, p-platser och förråd	147 725	149 250
Hyra gästrum	7 200	7 200
Försäkringsersättning	25 186	0
Övriga intäkter	10 330	1 500
	3 072 993	2 986 131

Not 3 Underhåll

	2020	2019
Underhåll		
Periodiskt underhåll	567 933	1 225 984
Budgeterad kostnad	675 000	661 000

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Drift		
Reparationer	150 496	115 599
Fastighetskötsel	69 420	80 990
BoRevision AB, revisionsuppdrag	11 875	11 750
Bevakning	9 300	12 136
Fastighetsförsäkring	36 167	33 522
Renhållning	50 953	49 733
Fjärrvärme	532 133	558 254
Vatten	162 191	141 773
El	256 242	262 575
Avgifter kabel-TV	92 575	35 248
Medlemsavgift HSB NV Götaland	30 096	29 163
Övriga kostnader	11 643	14 049
	1 413 091	1 344 792

MLL

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	97 400	94 400
Löner och övriga ersättningar	152 880	150 448
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Sociala kostnader	56 063	68 369
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	310 343	317 217

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 773 293	13 773 293
Omklassificeringar	-336 652	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 436 641	13 773 293
Ingående avskrivningar	-7 002 864	-6 755 966
Omklassificeringar	336 652	
Årets avskrivningar	-246 898	-246 898
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 913 110	-7 002 864
Utgående redovisat värde	6 523 531	6 770 429
Taxeringsvärden byggnader	29 620 000	29 620 000
Taxeringsvärden mark	11 835 000	11 835 000
	41 455 000	41 455 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Inköp	49 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 000	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-6 500	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 500	0
Utgående redovisat värde	42 500	0



Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500
	500	500

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,10	2023-01-30	375 000	475 000
Stadshypotek	1,08	2024-12-01	3 687 500	3 787 500
Stadshypotek	1,25	2022-04-30	739 742	779 742
Stadshypotek	1,03	2025-09-30	1 024 904	1 064 904
			5 827 146	6 107 146
Kortfristig del av långfristig skuld			280 000	1 679 904

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Vänersborg den 24 februari 2021



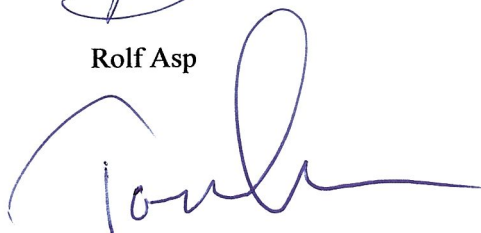
Nikola Odobasic
Ordförande



Rolf Asp



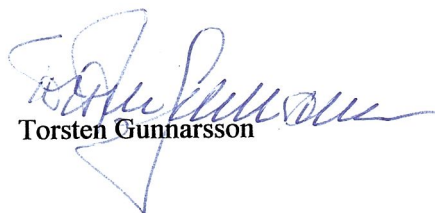
Ann-Sofie Waldenström



Tomas Karlsson



Rickard Kylberg



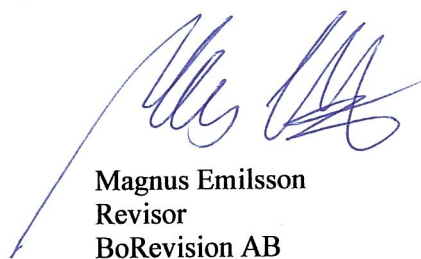
Torsten Gunnarsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-06



Anneli Angel
Revisor



Magnus Emilsson
Revisor
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Illern i Vänersborg, org.nr. 762500-0620

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Illern i Vänersborg 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

HL

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 Illern i Vänersborg 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Vänersborg den 6/4 2021



Magnus Eriansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anneli Angel
Av föreningen vald revisor