



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Ormen i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Ormen i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1407 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-15.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Energideklaration är utförd senast 2020.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet utfördes och godkändes 2021. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall 2027. Rensning av imkanaler gjordes senast 2015.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ormen 11	1963-04-10	1964

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättshavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	58
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4329
62	garageplatser	744
23	p-platser	276
Totalt 140 objekt		5407

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 18 st 3 rok, 18 st 4 rok.

På fastigheten finns 1 bostadshus i 9 våningar.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Conny Engman	Ordförande
Ann-Marie Vadenbo	Vice ordförande
Marie Norström	Sekreterare
Jan-Ove Vångberg	Ledamot
Gerd Ryrhed Sandahl	Ledamot
Katarina Karlsson	Ledamot
Bernt Jonsson	Ledamot, utsedd av HSB NVG

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Conny Engman, Marie Norström och Katarina Karlsson.

Firmatecknare har varit: Conny Engman, Ann-Marie Vadenbo, Marie Norström och Bernt Jonsson, två i förening.

Revisorer har varit: Anders Castberger med Ing-Britt Thorvald Forssén som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Britt Hake (sammankallande), Ulla-Britt Pettersson samt Sven-Åke Sandström.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Renovering av entrén med byte till klinkers på golvet samt ny fotskrapa/matta.

Byte av dörr till förrådsutrymme i trapphuset.

Automatisering av entrédörr (väster).

Installation av kamera för övervakning av entré och soprum.

Nedtagning och bortforsling av död alm.

Större reparation av garageportsmekanism, både övre och undre garage.

Inköp av reservdelar till hissen för att minimera tiden vid driftstopp. Stadageenlig fastighetsbesikning har utförts under året.

Under året har styrelsen, i samarbete med Balco, presenterat förslag byggt på motion gällande balkongutbyggnad för samtliga bostadsrätter. Under extrastämma röstades förslaget ner.

Senaste stadageenliga fastighetsbesikning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2022.

Ekonomi:

En höjning med 8 % på årsavgiften gjordes senast 2023-01-01.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av konsumtionsavgiften elförbrukning. Avläsning sker årsvis och justering görs på januariaviv. Föreningen tillämpar även individuell mätning och debitering av elförbrukning för laddstolpe till elbilar.

Föreningen är momsregistrerad.

Föreningen har ett 1-årigt fasträntekonto hos såväl Collector Bank som Marginalen Bank samt ett fasträntekonto med 6 månaders ränta hos HSB Nordvästra Götaland.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2023.

Efter en avsättning till yttre fond med 825 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 354 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på 164 318 kr.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Avtal:

HSB Nordvästra Götaland, avseende administrativ förvaltning, fastighetsskötsel, lokalvård, jour samt uppdatering av underhållsplan.

Söderberg&Partner avseende fastighetsförsäkring.

Trollhättans energi avseende el, bundet tom 2024-06.

Tele2 avseende kabel-tv och internet.

Kiwa avseende hissbesikning.

Curator avseende hisservice.

Assa Abloy avseende garageportar.

Aktiviteter:

Canastaspel.

Onsdagskaffe.

HLR-kurs, 6 deltagare genomgick utbildning.

Traditionsenlig klädning av julgran med glögg, pepparkakor och julmusik.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1992	Fönsterbyte.
2004	Relining.
2015	Bergvärmeanläggning.
2016	Vindfång entré.
2021	Laddboxar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Besiktning av balkonger och fasad.
2023	Besiktning av VA-ledningar bottenvåning.
2023	Renovering av fasadtegelfogar på södra gaveln.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73. En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	288	280	292	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	113	110	97	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	343	330	254	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	558	543	527	512	497
Totala intäkter, kr/kvm	686	651	629	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 010	2 855	2 761	2 774	2 628
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 004	934	1 190	472	-176
Soliditet, %	95	95	94	94	94

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	686 975	0	0	686 975
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 936 565	0	659 324	4 595 889
S:a bundet eget kapital, kr	4 623 540	0	659 324	5 282 864
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 948 792	934 048	-659 324	2 223 515
Årets resultat, kr	934 048	-934 048	1 003 967	1 003 967
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 882 840	0	344 643	3 227 482
S:a eget kapital, kr	7 506 380	0	1 003 967	8 510 346

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 802 000 kr samt ianspråktagande skett med 142 676 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 882 839
Årets resultat, kr	1 003 967
Reservation till underhållsfond, kr	-802 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	142 676
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 227 482

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 227 482

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: 344 643.

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 009 977	2 855 007
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 009 977	2 855 007
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 502 900	-1 447 296
Övriga externa kostnader	Not 4	-227 668	-191 678
Personalkostnader	Not 5	-196 629	-216 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-116 216	-85 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 043 413	-1 940 769
RÖRELSERESULTAT		966 564	914 239
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		37 403	19 809
SUMMA FINANSIELLA POSTER		37 403	19 809
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 003 967	934 048
ÅRETS RESULTAT		1 003 967	934 048

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	2 808 236	2 924 452
Summa materiella anläggningstillgångar		2 808 236	2 924 452
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 808 736	2 924 952
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		400	300
Övriga fordringar	Not 9	955 534	1 876 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	107 215	92 839
Summa kortfristiga fordringar		1 063 148	1 969 795
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 12	2 049 680	2 026 932
Summa kassa och bank		2 049 680	2 026 932
Summa omsättningstillgångar		6 112 828	4 996 727
SUMMA TILLGÅNGAR		8 921 564	7 921 679

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	686 975	686 975
Fond för yttre underhåll	4 595 889	3 936 565
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>5 282 864</u>	<u>4 623 540</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 223 515	1 948 792
Årets resultat	1 003 967	934 048
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>3 227 482</u>	<u>2 882 839</u>
Summa eget kapital	<u>8 510 346</u>	<u>7 506 379</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	10 495	0
Skatteskulder	12 480	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 59 583	62 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 328 660	352 726
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>411 218</u>	<u>415 299</u>
Summa skulder	<u>411 218</u>	<u>415 299</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>8 921 564</u>	<u>7 921 679</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	966 564	914 239
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	116 216	85 000
	<u>1 082 780</u>	<u>999 239</u>
Erhållen ränta	37 403	19 809
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 120 183</u>	<u>1 019 048</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 926	95 353
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-4 081	7 858
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 106 176</u>	<u>1 122 259</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-312 169
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-312 169</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 106 176	810 090
Likvida medel vid årets början	4 898 633	4 088 543
Likvida medel vid årets slut	<u>6 004 808</u>	<u>4 898 633</u>
	1 106 176	810 090

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 10, 25 och 32 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 421 156	2 350 656
Årsavgifter lokaler	27 204	26 412
Hysesintäkt garage och bilplatser	389 794	338 358
Hysesintäkt övrigt	2 400	2 000
Konsumtionsavgift el	137 423	131 830
Övriga primära intäkter och ersättningar	32 000	5 751
	3 009 977	2 855 007
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-164 481	-90 679
El	-258 717	-268 837
Uppvärmning	-72 883	-67 962
Vatten	-162 931	-145 632
Renhållning	-61 625	-56 225
TV, bredband, iptelefoni	-150 347	-150 400
Obligatoriska besiktningar	0	-6 763
Serviceavtal	-7 876	-15 524
Förvaltningskostnader	-311 020	-255 894
Försäkringar	-49 825	-47 452
Fastighetsskatt	-104 506	-97 236
Periodiskt underhåll	-142 676	-207 961
Övriga driftskostnader	-16 013	-36 731
	-1 502 900	-1 447 296
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-142 676	-207 961
	-142 676	-207 961
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 125	-10 200
Övriga förvaltningskostnader	-155 721	-141 300
Föreningsverksamhet	-1 731	0
Konsulter	-26 352	-13 480
Medlemsavgifter HSB	-27 273	-26 698
Stämma och styrelse	-5 466	0
	-227 668	-191 678
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-89 303	-90 785
Vicevärdsarvode	-67 055	-89 382
Övriga personalkostnader	-1 200	-1 200
Revisionsarvode	-4 609	-4 510
Sociala avgifter	-25 462	-30 167
Utbildning	-9 000	-750
	-196 629	-216 794
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-116 216	-85 000
	-116 216	-85 000

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 137 886	7 825 717
Årets investering byggnader	0	312 169
Ingående anskaffningsvärde mark	452 283	452 283
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 590 169	8 590 169

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 665 717	-5 580 717
Årets avskrivningar byggnader	-116 216	-85 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 781 933	-5 665 717

Utgående redovisat värde

2 808 236 2 924 452

Redovisade värden byggnader	2 355 953	2 472 169
Redovisade värden mark	452 283	452 283

Fastighetsbeteckning: Ormen 11.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	38 000 000	17 200 000	55 200 000	51 200 000
Lokaler	1964	1 340 000	908 000	2 248 000	1 845 000
		39 340 000	18 108 000	57 448 000	53 045 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	6 026 000	6 026 000
varav i eget förvar	-6 026 000	-6 026 000
Summa ställda säkerheter	0	0

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	955 129	1 871 701
Skattekonto	405	3 431
Övrig skattefordran	0	1 524
	955 534	1 876 656

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 215	92 839
	107 215	92 839

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,00%	2023-04-01	1 000 000	1 000 000
Placering HSB 6 mån	1,50%	2023-05-09	2 000 000	0
			3 000 000	1 000 000

Not 12 KASSA OCH BANK

Collector Bank och Marginalen Bank	2 049 680	2 026 932
	2 049 680	2 026 932

	2022-12-31	2021-12-31
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	49 073	43 950
Personalens källskatt	1 723	2 282
Arbetsgivaravgifter	587	777
Medlemmars inre fond	8 201	8 201
Övriga kortfristiga skulder	0	7 364
	59 583	62 573
Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Förutbetalda årsavgifter och hyror	251 157	237 461
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 503	115 265
	328 660	352 726

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Conny Engman

.....
Ann-Marie Vadenbo

.....
Marie Norström

.....
Gerd Ryrhed Sandahl

.....
Katarina Karlsson

.....
Jan-Ove Wångberg

.....
Bernt Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
Anders Castberger

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ormen i Trollhättan för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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 från BoRevision 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Ormen i Trollhättan för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Revisor 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 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

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Castberger
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Ormen i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CONNY ENGMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 10:32:35



ANN-MARIE VADENBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 10:56:41



MARIE NORSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 22:05:11



JAN-OVE WÅNGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 19:57:16



GERD SANDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 10:14:27



KATARINA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 14:51:44



BERNT JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 19:58:19



ANDERS CASTBERGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 17:58:11



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 09:23:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Ormen i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS CASTBERGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 17:52:02



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 09:23:14



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.