

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Loke 5 i Trollhättan

Org nr 763000-1597

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 Loke 5 i Trollhättan

Org nr 763000-1597

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Trollhättan.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

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

Energideklaration är utförd enl. SFS 2006:985 och godkänd under år 2019.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes år 2014. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2020, är beställd och kommer att utföras år 2021.

Rensning av imkanaler gjordes senast år 2013.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastighet Loke 5 är belägen på adressen Österlånggatan 5 A-C i Trollhättan.

På fastigheten finns 1 st. bostadshus i 3 st våningar med 3 st trappuppgångar.

Husen färdigställdes år 1936. Fastigheten rotrenoverades 1992 med stambyte, byte av kök och badrum samt byte av ytterdörrar. Planerat underhåll har utförts bl a 1988 med fasadrenovering och fönsterbyte samt relining bottennät 2013.

Den totala bostadsytan uppgår till 1 376 kvm.

Föreningens 25 st. bostäder fördelar sig enligt följande:

7 st 1 rum och kök, 17 st 2 rum och kök samt 1 st 4 rum och kök.

I föreningen finns även 4 st förråd om totalt 35 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört några planerade underhållsåtgärder. Byte av cirkulationspump och blandningsventil till vattnet.

Föreningen har även gjort ett stort arbete med att separera dagvatten efter uppmaning från Trollhättans Stad. Isolering av källarväggar samt dränering runt husgrund skedde i samband med separeringen av dagvattnet.

Årets kostnad för löpande reparationer uppgick till 942 318 kr.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Byta cirkulationspumpar till värme, expansionskärl, måla källare och trapphus samt installera LED-belysning på vind och i trapphus. Beslut har inte fattats ännu. Vissa kan skjutas på framtiden.

Planerat underhåll kostnadstäcks genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

1 januari 2021 höjdes årsavgifterna senast med 2 % och den genomsnittliga årsavgiften är därefter 663 kronor per kvm. En informationsöverföringsavgift tas ut per lägenhet.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 0 kr.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2021.


Efter en avsättning till yttre fond med 261 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 60 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på -112 006 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning och fastighetsskötsel.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.
- Dannebackens städ avseende lokalvård.
- Söderberg & Partners avseende fastighetsförsäkring.
- Bixia avseende leverans av rörlig el.
- Com Hem avseende kabel-tv.
- Telenor avseende internet.

Aktiviteter

Inga. 



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 31 st (föregående år 31 st) medlemmar varav 30 st innehar bostadsrätt.

En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har 4 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 18 maj 2020 med 13 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen

Eva-Britt Hansson	ordförande
Ulrika Moschini	sekreterare
Robin Lindquist	ledamot
Ulla Johansson	ledamot
Anna Warnberg	ledamot
Emil Grönquist	ledamot
Anette Zanders	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Eva-Britt Hansson, Ulrika Moschini, Anna Warnberg och Ulla Johansson.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Robin Lindquist, Eva-Britt Hansson, Ulla Johansson och Emil Grönquist, två i förening.

Vicevärd

Ulla Johansson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Karin Larsson samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Ulla Johansson med Eva-Britt Hansson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Hava Zengin.

Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit Emil Grönquist.

Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit Ulla Johansson.

Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit Robin Lindquist.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	952	883	877	861	831
Resultat efter finansiella poster tkr	-767	137	31	139	111
Soliditet % eget kapital/tot eget kapital	78	94	94	94	94
Låneskuld tkr	0	0	0	0	0
Låneskuld kr/kvm	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	650	607	607	598	593
Fond för yttre underhåll tkr	1 840	1 593	1 453	1 408	1 285
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	184	102	100	95	100

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	42 870	0	1 592 848	1 463 162	136 679
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	136 679	-136 679
Reservering till yttre fond			253 000	-253 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-5 632	5 632	
Årets resultat					-766 642
Belopp vid årets slut	42 870	0	1 840 216	1 352 473	-766 642



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	1 599 841
Årets resultat före fondförändring	-766 642
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-253 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 632
Summa	585 831

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 1 840 216

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning 585 831

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat -766 642

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-253 000
Disposition underhållsfond	5 632
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	-247 368

Resultat efter fondförändring -1 014 010



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1597

HSB brf Loke 5 i Trollhättan

Resultaträkning		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	Not 1	951 625	883 496
Summa intäkter		951 625	883 496
Driftskostnader	Not 2	-1 539 261	-586 550
Underhållskostnader	Not 3	-5 632	0
Personalkostnader	Not 4	-55 854	-41 793
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-120 000	-120 000
Summa rörelsekostnader		-1 720 747	-748 343
Rörelseresultat		-769 122	135 153
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 480	1 526
Summa finansiella poster		2 480	1 526
Årets resultat		-766 642	136 679



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1597

HSB brf Loke 5 i Trollhättan

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7	<u>1 180 875</u>	<u>1 300 875</u>
	1 180 875	1 300 875

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

1 181 375	1 301 375
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	859 260	1 022 497
	<u>32 057</u>	<u>31 739</u>
	891 317	1 054 236

Kortfristiga placeringar

Not 10	1 100 000	1 100 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

1 991 317	2 154 236
------------------	------------------

Summa tillgångar

3 172 692	3 455 611
------------------	------------------

**HSB brf Loke 5 i Trollhättan****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

42 870

42 870

Fond för yttre underhåll

1 840 216

1 592 848

1 883 0861 635 718*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 352 473

1 463 162

Årets resultat

-766 642

136 679

585 8311 599 841

Summa eget kapital

2 468 918**3 235 560****Skulder***Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

447 709

15 922

Övriga skulder

Not 12

76 025

84 324

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

180 041119 806

703 775

220 052

Summa skulder

703 775**220 052****Summa Eget kapital och skulder****3 172 692****3 455 611**



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1597

HSB brf Loke 5 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 10 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. *te*



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1597

HSB brf Loke 5 i Trollhättan

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	894 132	835 584
Hyror	10 332	10 332
Övriga intäkter	47 161	47 576
Bruttoomsättning	<u>951 625</u>	<u>893 492</u>
Avsatt till inre fond	0	-9 996
	<u>951 625</u>	<u>883 496</u>
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetskötsel mm	98 004	95 889
Tv/datakostnader	58 617	58 116
Reparationer	936 686	30 038
El	22 994	22 575
Uppvärmning	127 755	134 448
Vatten	62 720	54 771
Sophämtning	22 214	21 045
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	35 725	34 425
Medlemsavgifter	13 993	13 525
Försäkringar	15 922	17 182
Förvaltningsarvoden	62 708	61 272
Övriga driftskostnader	79 780	42 006
Övriga kostnader	2 143	1 258
	<u>1 539 261</u>	<u>586 550</u>
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	5 632	0
	<u>5 632</u>	<u>0</u>
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	27 900	18 700
Vicevärdsarvode	16 200	15 000
Revisorsarvode	3 000	0
Löner och andra ersättningar	0	1 200
Sociala kostnader	8 754	6 893
	<u>55 854</u>	<u>41 793</u>
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	120 000	120 000
	<u>120 000</u>	<u>120 000</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	559	426
Övriga ränteintäkter	1 921	1 100
	<u>2 480</u>	<u>1 526</u>

HSB brf Loke 5 i Trollhättan

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

Not 7 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år 2030
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 1936

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2020-12-31
Ursprunglig byggnad	4 605 625	-3 315 625	-120 000	1993-2030	1 170 000
Mark	10 875				10 875
	<u>4 616 500</u>	<u>-3 315 625</u>	<u>-120 000</u>		<u>1 180 875</u>

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	4 605 625	4 605 625
Anskaffningsvärde mark	10 875	10 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>4 616 500</u>	<u>4 616 500</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 315 625	-3 195 625
Årets avskrivningar	-120 000	-120 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 435 625</u>	<u>-3 315 625</u>

Bokfört värde

1 180 875 1 300 875

Taxeringsvärde för Loke 5.

Byggnad - bostäder	10 400 000	10 400 000
	<u>10 400 000</u>	<u>10 400 000</u>

Mark - bostäder	5 200 000	5 200 000
	<u>5 200 000</u>	<u>5 200 000</u>

Taxeringsvärde totalt	15 600 000	15 600 000
-----------------------	------------	------------

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 9 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	840 769	1 002 706
Skattefordringar	18 491	19 791
	<u>859 260</u>	<u>1 022 497</u>

Not 10 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2021-01-01	2021-04-01	3 mån	0,20%	1 100 000
					1 100 000

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 870	0	1 592 848	1 463 162	136 679
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	136 679	-136 679
Reservering till yttre fond			253 000	-253 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-5 632	5 632	
Årets resultat					-766 642
Belopp vid årets slut	42 870	0	1 840 216	1 352 473	-766 642

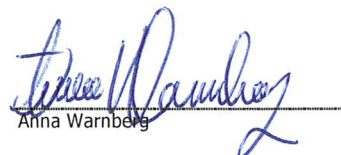
HSB brf Loke 5 i Trollhättan

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	76 025	84 324
	76 025	84 324
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	74 186	74 192
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	105 855	45 614
	180 041	119 806


Trollhättan 7/3 2021


Eva-Britt Hansson


Ulrika Moschini


Anna Warnberg


Emil Grönquist


Robin Lindquist


Ulla Johansson


Anette Zanders

Vår revisionsberättelse har 14/4 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning


Karin Larsson
Av föreningen vald revisor


Fiola Rexhepi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Loke 5 i Trollhättan, org.nr. 763000-1597

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Loke 5 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 revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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. *KL*

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 Loke 5 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 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 den 14 / 4 2021



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Karin Larsson
Av föreningen vald revisor