



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2024-08-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 329
1	lokal (upplåten med bostadsrätt)	58
64	garageplatser	768
23	p-platser	276
Totalt 142 objekt		5 431

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

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. Varje lägenhet har tillgång till 1 st vindsförråd och 1 st källarförråd. Av föreningens 64 st garageplatser är 30 st för elbilar. 1 st garageplats hyrs inte ut. Av föreningens 23 p-platser hyrs 1 st p-plats inte ut. I föreningen finns också 1 st samlingslokal på 67 m² och 6 st gästparkeringar.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Conny Engman	Ordförande
Ann-Marie Vadenbo	Vice ordförande
Marie Norström	Sekreterare
Gerd Sandahl	Ledamot
Katarina Karlsson	Ledamot
Sven-Åke Sandström	Ledamot
Bernt Jonsson	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Conny Engman, Marie Norström, Katarina Karlsson och Sven-Åke Sandström.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bernt Jonsson, Conny Engman, Ann-Marie Vadenbo och Marie Norström.

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

Valberedning har varit Peter Bergwerf (sammankallande), Ellen Mirjam Karlsson samt Annika Lovric, valda av föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 28 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under året.

Föreningen gick över från K2 till K3 redovisning from 2024-01-01.

Ekonomi:

En höjning med 7 % på årsavgiften gjordes senast 2025-01-01.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av årsavgiften elförbrukning. Avläsning sker årsvis och justering görs på januariavin. Föreningen tillämpar även individuell mätning och debitering av konsumtionsavgiften elförbrukning för laddstolpe till elbilar. Föreningen hyr även ut garage- och p-platser till externa hyrestagare.

Föreningen är momsregistrerad.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2025.

Efter en avsättning till underhållsfond med 147 000 kr och ett beräknat lyft från underhållsfond med 65 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på 1 009 500 kr.

Avtal:

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

Söderberg&Partner avseende fastighetsförsäkring.

Trollhättans energi avseende el, Kraftkombo.

Tele2 avseende kabel-tv och internet.

Kiwa avseende hissbesikning.

Curator avseende hisservice.

Assa Abloy avseende garageportar.

Safeteam avseende låssystem

Aktiviteter:

60års-jubileum med stor uppslutning, Canastapel. Onsdagskaffe. Traditionsenlig klädning av julgran med glögg, pepparkakor och julmusik.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1992	Fönsterbyte.
2004	Relining.
2015	Bergvärmeanläggning.
2016	Vindfång entré.
2021	Laddboxar.
2023	Statusbesiktning av samtliga lägenheter gällande golvbrunnar, avlopp, fläktar samt ev förändring av bärande väggar.
2023	Genomgång och justering av ventilationssystemet samt besiktning av ventilationsflödet.
2023	Nytt inpasseringssystem har installerats.
2023	Ny uteplats har anlagts.
2023	Stödmur mot grannfastighet borttagen.
2024	Renovering av fasadtegel-fogar södra gaveln.
2024	Färdigställande av plantering södra delen av trädgården.
2024	Besiktning och utredning av stammars och vattenledningars skick har genomförts.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Besiktning och målning av balkonger
2025	Projektering och framtagning av beslutsunderlag för ev framtida stambyte.
2025	Tvättning, målning och reparation av murar och staket.
2025	Fortsatt justering av ventilationssystemet samt ev byte av fläktmotor.
2025	Renovering av tvättstugans lokaler samt vicevärdsexpedition.
2025	Målning av fönsterbleck gavlar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 st bostadsrätter överlåtits och 0 st upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 st och under året har det tillkommit 12 st och avgått 12 st medlemmar.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	272	186	246	239	249
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	153	106	96	94	82
Årsavgifter, kr/kvm	653	630	589	572	552
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	86	86	88	88
Totala intäkter, kr/kvm	747	624	585	555	537
Nettoomsättning, tkr	3 323	3 170	3 010	2 855	2 761
Resultat efter finansiella poster, tkr	172	581	1 004	934	1 190
Soliditet, %	95	95	95	95	94

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	5 162 667	0	-782 697	4 379 970
S:a bundet eget kapital, kr	5 849 642	0	-782 697	5 066 945
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 660 704	580 973	782 697	4 024 374
Årets resultat, kr	580 973	-580 973	171 807	171 807
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 241 677	0	954 504	4 196 181
S:a eget kapital, kr	9 091 319	0	171 807	9 263 126

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 148 000 kr samt ianspråktagande skett med 930 697 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	3 241 677
Årets resultat, kr	171 807
Reservation till underhållsfond, kr	-148 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	930 697
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 196 181

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 196 181

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

Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: 954 504.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 323 133	3 169 747
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 862	42 195
Summa Rörelseintäkter		3 326 995	3 211 942
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 858 688	-2 374 238
Övriga externa kostnader	Not 5	-210 358	-97 464
Personalkostnader	Not 6	-198 642	-191 278
Avskrivning byggnad		-109 159	-116 217
Summa Rörelsekostnader		-3 376 846	-2 779 197
Rörelseresultat		-49 851	432 745
Finansiella poster			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 7	221 658	148 229
Summa Finansiella poster		221 658	148 229
Resultat efter finansiella poster		171 807	580 973
Resultat före skatt		171 807	580 973
Årets resultat		171 807	580 973

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 2 582 860 2 692 019

*Summa Materiella anläggningstillgångar***2 582 860 2 692 019**

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Norra Götaland

500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

Summa Anläggningstillgångar

2 583 360 2 692 519

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

-350 0

Övriga kortfristiga fordringar

Not 9 866 573 663 614

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

136 401 136 317

*Summa Kortfristiga fordringar***1 002 624 799 931**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 10 6 191 668 6 103 177

*Summa Kortfristiga placeringar***6 191 668 6 103 177**

Summa Omsättningstillgångar

7 194 291 6 903 107

Summa Tillgångar

9 777 651 9 595 626

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	686 975	686 975
Fond för yttre underhåll	4 379 970	5 162 667
Summa Bundet eget kapital	5 066 945	5 849 642

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 024 374	2 660 704
Årets resultat	171 807	580 973
Summa Fritt eget kapital	4 196 181	3 241 677

Summa Eget kapital

9 263 127 **9 091 320**

Skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	8 816	0
Skatteskulder	11 321	18 812
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	52 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	442 103
Summa Kortfristiga skulder	514 525	504 307

Summa Skulder

514 525 **504 307**

Summa Eget kapital och skulder

9 777 651 **9 595 626**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-49 851	432 745
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	109 159	116 217
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	109 159	116 217
Erhållen ränta	221 658	148 229
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	280 966	697 190
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-15 401	-30 701
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	10 218	93 089
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-5 183	62 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten	275 784	759 578
Årets kassaflöde	275 784	759 578
Likvida medel vid årets början	6 764 386	6 004 808
Likvida medel vid årets slut	7 040 170	6 764 386

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Övergång till regelverket K3 har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års redovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 745 636	2 614 812
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	117 899	118 273
	Årsavgifter lokaler	30 852	29 376
	Hyror garage och parkeringsplatser	397 120	398 660
	Hyror förbrukningsbaserad	38 491	12 396
	Övriga primära intäkter	10 285	3 800
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 340 283	3 177 317
	Hyresbortfall	-17 150	-7 570
	<i>Summa</i>	-17 150	-7 570
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 323 133	3 169 747
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	3 862	42 066
	Övriga sekundära intäkter	0	129
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 862	42 195
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-328 654	-287 213
	Snö och halk-bekämpning	-14 420	-33 190
	Reparationer	-363 896	-713 407
	Planerat underhåll	-930 697	-258 222
	EI	-388 266	-300 670
	Uppvärmning	-84 693	-77 170
	Vatten	-207 491	-168 265
	Sophämtning	-48 569	-60 882
	Fastighetsförsäkring	-57 847	-53 811
	Kabel-TV och bredband	-150 468	-150 418
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-110 500	-108 286
	Förvaltningsavtalskostnader	-173 186	-162 704
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 858 688	-2 374 238

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-20 020	-4 910
	Extern revision	-13 400	-11 750
	Konsultkostnader	-67 273	-27 026
	Medlemsavgifter	-29 709	-28 393
	Föreningsverksamhet	-64 753	-5 072
	Övriga förvaltningskostnader	-15 203	-20 313
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-210 358	-97 464
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-96 515	-98 991
	Revisionsarvode	-4 866	-4 724
	Övriga arvoden	-60 900	-56 700
	Löner och övriga ersättningar	0	-739
	Sociala avgifter	-36 361	-30 124
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-198 642	-191 278
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 166	1 233
	Ränteintäkter placeringar	219 825	146 560
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	667	436
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	221 658	148 229

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 137 886	8 137 886
	Ingående anskaffningsvärde mark	452 283	452 283
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	8 590 169	8 590 169
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 898 150	-5 781 933
	Årets avskrivningar	-109 159	-116 217
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 007 309	-5 898 150
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 582 860	2 692 019
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 340 000	1 340 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 200 000	17 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	908 000	908 000
	<i>Summa</i>	57 448 000	57 448 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 026 000	6 026 000
	Varav i eget förvar	-6 026 000	-6 026 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	0	0
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	848 502	661 210
	Skattekonto	18 071	2 404
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	866 573	663 614
Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	4 000 000	4 000 000
	Placeringar Collector och Marginalen Bank AB	2 191 668	2 103 177
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	6 191 668	6 103 177
Not 11	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	46 040	49 050
	Källskatt	3 163	3 071
	Inre fond	1 882	1 883
	Avtalsplacerad inbetalning	1 200	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	52 285	54 004

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	304 226	273 153
	Övriga upplupna kostnader	137 877	158 338
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	442 103	431 491

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024. 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 2024 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

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 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Castberger
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-24 kl. 20:00:12



ANN-MARIE VADENBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 20:01:45



MARIE NORSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 19:59:47



GERD SANDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 20:07:12



SVEN-ÅKE SANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 13:23:35



KATARINA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 20:01:39



BERNT JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 19:59:59



ANDERS CASTBERGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 22:32:31



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 05:50:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-08 kl. 22:42:25



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 05:51:59



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.