



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Loke 4 i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Loke 4 i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1571 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Loke 4	1944-07-05	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 040
1	lokaler (hyresrätt)	77
Totalt 19 objekt		1 117

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 9 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Föreningens fastighet Loke 4 är belägen på adressen Storgatan 6 A-B i Trollhättan.

På fastigheten finns 1 st bostadshus i 3 st våningar med 2 st trappuppgångar.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bernt Jonsson	Ordförande
Mitak Alisson	Vice ordförande
Raili Kähkönen	Sekreterare
Jonas Johnsson	Ledamot
Sara Gruvesäter	Ledamot
Jeannette Rasmussen	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Bernt Jonsson och Mitak Alisson.

Firman tecknas två i förening av Raili Kähkönen, Bernt Jonsson, Jonas Johnsson och Mitak Alisson.

Revisorer har varit Maria Sikström vald av föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Bernt Jonsson (ordförande) samt styrelsen valda av föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med uppdatering av föreningens underhållsplan.

Föreningen planerar att lämna K2 regelverket och istället börja tillämpa K3 from 2024.

Ekonomi:

En höjning med 3 % på årsavgiften gjordes senast 2024-01-01.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2024.

Efter en avsättning till yttre fond med 84 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fond med 93 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondförändring på 223 834 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Dagvattenseparering.
2003	Stambyte och badrumsrenovering.
2000	Elsanering.
1995	Byte till säkerhetsdörrar.
1990	Målning trappuppgångar.
1988	Byte fönster.
1988	Byte fasadbeklänad.
2023	Byte av radiatorventiler
2023	Byte expansionskärl
2023	Byte tvättmaskin
2023	Byte av låssystem

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

Byte av tvättmaskin.
Målningsarbeten i trappuppgångar.
Byte av torkrumsutrustning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20. En medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	361	345	295	-366
Skuldsättning, kr/kvm	931	1 006	1 081	1 157
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	999	1 081	1 163	1 244
Räntekänslighet, %	1	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	200	171	173	152
Årsavgifter, kr/kvm	868	826	802	783
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	93	92
Totala intäkter, kr/kvm	877	831	807	793
Nettoomsättning, tkr	979	928	902	886
Resultat efter finansiella poster, tkr	-15	-77	142	-599
Soliditet, %	27	24	28	19

Uppllysning vid förlust:

Årets förlust beror på ökade driftskostnader som inte var budgeterade, oförutsedd åtgärd beordrad av Trollhättans Energi

(separering av avlopp/dagvatten). Budget upprättas varje år. Föreningen bedömer att detta inte påverkar framtida ekonomiska åttaganden.

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	28 360	0	0	28 360
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	904 951	0	-49 986	854 965
S:a bundet eget kapital, kr	933 311	0	-49 986	883 325
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-414 380	-77 209	49 986	-441 603
Årets resultat, kr	-77 209	77 209	-14 778	-14 778
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-491 589	0	35 208	-456 381
S:a eget kapital, kr	441 722	0	-14 778	426 944

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 278 000 kr samt ianspråktagande skett med 327 986 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	-491 589
Årets resultat, kr	-14 778
Reservation till underhållsfond, kr	-278 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	327 986
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-456 381

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-456 381

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

Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: 35 208.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	978 867	928 816
Övriga rörelseintäkter	Not 3	888	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		979 755	928 816
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-753 101	-757 072
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 982	-91 282
Personalkostnader	Not 6	-30 531	-32 799
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-90 000	-90 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-970 614	-971 153
RÖRELSERESULTAT		9 141	-42 337
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 576	1 855
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 495	-36 727
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-23 919	-34 872
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-14 778	-77 209
ÅRETS RESULTAT		-14 778	-77 209

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	990 000	1 080 000
Summa materiella anläggningstillgångar		990 000	1 080 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		990 500	1 080 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	187 590	363 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	24 263	21 420
Summa kortfristiga fordringar		211 853	384 964
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	400 000	400 000
Summa kortfristiga placeringar		400 000	400 000
Summa omsättningstillgångar		611 853	784 964
SUMMA TILLGÅNGAR		1 602 353	1 865 464

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	28 360	28 360
Fond för yttre underhåll	854 965	904 951
Summa bundet eget kapital	883 325	933 311
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-441 603	-414 380
Årets resultat	-14 778	-77 209
Summa ansamlad förlust	-456 380	-491 589
Summa eget kapital	426 945	441 722
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 477 278	1 039 404
Summa långfristiga skulder	477 278	1 039 404
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	562 126	84 848
Leverantörsskulder	0	153 399
Skatteskulder	2 867	2 320
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 25 304	25 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 107 834	118 267
Summa kortfristiga skulder	698 131	384 338
Summa skulder	1 175 409	1 423 742
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 602 353	1 865 464

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	9 141	-42 337
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	90 000	90 000
	99 141	47 663
Erhållen ränta	11 576	1 855
Erlagd ränta	-35 495	-36 727
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	75 222	12 791
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 372	-1 086
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-163 485	170 523
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-91 635	182 228
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-84 848	-84 848
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-84 848	-84 848
ÅRETS KASSAFLÖDE	-176 483	97 380
Likvida medel vid årets början	758 296	660 917
Likvida medel vid årets slut	581 813	758 296
	-176 483	97 380

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

30 år.

Mark skrivs inte av.

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
Förändring jämfört med föregående år

103 544 kr
0 kr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	903 228	860 220
Hysesintäkt lokaler	71 052	67 668
Hysesintäkt övrigt	4 500	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	87	928
	978 867	928 816
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
LF Återbäring -22	888	0
	888	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-20 176	-14 647
El	-37 928	-31 583
Uppvärmning	-129 971	-111 233
Vatten	-55 803	-48 309
Renhållning	-21 278	-20 954
TV, bredband, iptelefoni	-16 592	-16 091
Serviceavtal	-8 116	-8 221
Förvaltningskostnader	-89 012	-86 681
Försäkringar	-12 693	-11 753
Fastighetsskatt	-32 622	-31 362
Periodiskt underhåll	-327 986	-372 916
Övriga driftskostnader	-924	-3 322
	-753 101	-757 072
<u>Specifikation till periodiskt underhåll</u>		
Underhåll övrigt	-327 986	-372 916
	-327 986	-372 916
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 125	-9 375
Övriga förvaltningskostnader	-73 427	-69 952
Medlemsavgifter HSB	-12 446	-11 955
Stämma och styrelse	-984	0
	-96 982	-91 282
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-15 000	-17 250
Vicevärdsarvode	-8 000	-8 000
Revisionsarvode	-1 200	-1 200
Sociala avgifter	-6 331	-6 349
	-30 531	-32 799
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-90 000	-90 000
	-90 000	-90 000

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

3 114 000 3 114 000

Ingående anskaffningsvärde mark

90 000 90 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

3 204 000 3 204 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-2 124 000 -2 034 000

Årets avskrivningar byggnader

-90 000 -90 000

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 214 000 -2 124 000

Utgående redovisat värde

990 000 1 080 000

Redovisade värden byggnader

900 000 990 000

Redovisade värden mark

90 000 90 000

Fastighetsbeteckning: Loke 4.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	8 800 000	4 160 000	12 960 000	12 960 000
Lokaler	1957	268 000	134 000	402 000	402 000
		9 068 000	4 294 000	13 362 000	13 362 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning

3 837 910 3 837 910

varav i eget förvar

-344 910 -344 910

Summa ställda säkerheter

3 493 000 3 493 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500 500

500 500

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB

181 813 358 296

Skattekonto

5 777 5 248

187 590 363 544

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

24 263 21 420

24 263 21 420

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-04-01	400 000	400 000
			400 000	400 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2,51%	2028-11-24	519 702	42 424
Swedbank Hypotek AB	3,96%	2024-11-25	519 702	42 424
			1 039 404	84 848
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				477 278
Nästa års amortering av långfristig skuld				42 424
Lån som ska konverteras inom ett år				519 702
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				562 126
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,24%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				339 392
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				615 164
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Medlemmars inre fond	25 304	25 504
	25 304	25 504

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	2 522	4 493
Förutbetalda årsavgifter och hyror	60 327	77 937
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 985	35 837
	107 834	118 267

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Bernt Jonsson

Mitak Alisson

Raili Kähkönen

Sara Gruvesäter

Jonas Johnsson

Jeannette Rasmussen

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

Revisor vald av föreningsstämman
Maria SikströmBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Loke 4 i Trollhättan, org.nr. 763000-1571

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Loke 4 i Trollhättan för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 2023 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. Revisorenas 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 uppger, 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 Brf Loke 4 i Trollhättan för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Sikström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Loke 4 i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERNT JONSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 19:06:24



RAILI KÄHKÖNEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 19:12:02



JONAS JOHNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 19:07:03



MITAK ALISSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 16:23:12



JEANNETTE RASMUSSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 08:22:28



SARA GRUVESÄTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 19:05:40



MARIA SIKSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 15:03:53



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 15:42:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Loke 4 i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA SIKSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 15:02:18



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 15:42:28



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 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.