



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Loke 7 i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Loke 7 i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1472 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Loke 7	1944-12-13	1944

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
2	lokaler (hyresrätt)	102
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2418
Totalt 49 objekt		2520

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 22 st 2 rok, 11 st 3 rok.

Föreningens fastighet Loke 7 är belägen på adresserna Elfhögsgatan 9 A-B, 11 A-D i Trollhättan. På fastigheten finns 1 st bostadshus i 3 st våningar med 6 st trappuppgångar.

I föreningens finns också 4 st hyresförråd. 

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Petra Arlebo	Ordförande
Ralf Winqvist	Ledamot
Hans Edström	Ledamot
Sonny Johansson	Ledamot
Ishak Assia	Ledamot
Christer Danielsson	Ledamot
Anette Zanders	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Petra Arlebo, Ishak Assia, Hans Edström och Sonny Johansson.

Firman tecknas två i förening av Hans Edström, Petra Arlebo, Christer Danielsson och Ishak Assia.

Revisorer har varit: Eva-Lotta Salionemi Modin med Britt-Marie Johansson som suppleant valda vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kjell-Gunnar Land (ordförande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Föreningen har en underhåll- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-19.

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

När dagvattensservis är framdragen till fastigheten är det inte längre tillåtet att avleda dagvatten till spillvattenledningarna enligt ABVA, Allmänna bestämmelser för Vatten och Avloppstjänster i Trollhättans kommun. Trollhättans Energi har utfört anslutningskontroll av Loke 7 och denna är ej godkänd.

Styrelsen har beslutat att anlita HSB Byggprojektledare för detta uppdrag. Projektstart 2023-10-20 och beräknat projektslut 2024-12-31.

Ekonomi:

En höjning med 9 % på årsavgiften gjordes senast 2023-01-01.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2024.

Efter en avsättning till yttre fond med 139 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 0 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning med 362 227 kr.

Avtal:

HSB Norra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning.

HSB Norra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.

Dannebacken Städ avseende lokalvård.

Söderberg & Partners avseende fastighetsförsäkring. 

Göteborgs Energi avseende leverans av el.

Tele2 avseende kabel-tv.

Bahnhof/Allente för bredband 1000 Mbit/s (fiber) och TV-paket Collective Standard

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1988	Fasadrenovering inklusive byte av fönster och fönsterdörrar.
1993	Takbyte.
1999	Stambyte vertikalt och renovering av samtliga badrum.
2000	Byte till säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter.
2017	Relining (rörinfodring) av avloppsrören i de gemensamma delarna av fastigheten.
2019	Helrenovering och byte av två tvättmaskiner och en torktumlare i stora tvättstugan.

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

Årtal	Ändamål
2027 tidigast	Takbyte.
2028	OVK-besiktning.

Byte tvättmaskin och torktumlare i lilla tvättstugan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50. En medlem utgörs av HSB Norra Götaland. 

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	271	240	252	253
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	229	209	211	176
Årsavgifter, kr/kvm	772	708	694	668
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	783	718	702	705
Nettoomsättning, tkr	1 972	1 809	1 770	1 705
Resultat efter finansiella poster, tkr	577	285	499	368
Soliditet, %	91	90	90	89

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. [jl](#)

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	65 575	0	0	65 575
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 678 497	0	553 000	3 231 497
S:a bundet eget kapital, kr	2 744 072	0	553 000	3 297 072
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-229 086	284 503	-553 000	-497 584
Årets resultat, kr	284 503	-284 503	577 078	577 078
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	55 417	0	24 078	79 494
S:a eget kapital, kr	2 799 489	0	577 078	3 376 566

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 553 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	55 416
Årets resultat, kr	577 078
Reservation till underhållsfond, kr	-553 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	79 494

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	79 494

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

Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: 24 078. *fr*

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 972 316	1 808 672
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 972 316	1 808 672
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 064 155	-1 180 725
Övriga externa kostnader	Not 4	-184 232	-162 217
Personalkostnader	Not 5	-75 350	-78 816
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-107 000	-107 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 430 738	-1 528 758
RÖRELSERESULTAT		541 578	279 914
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		35 500	4 589
SUMMA FINANSIELLA POSTER		35 500	4 589
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		577 078	284 503
ÅRETS RESULTAT		577 078	284 503 <i>PL</i>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	702 000	809 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		702 000	809 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		702 500	809 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		438	0
Övriga fordringar	Not 9	1 638 251	974 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	58 885	37 384
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 697 574	1 011 393
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 300 000	1 300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 300 000	1 300 000
Summa omsättningstillgångar		2 997 574	2 311 393
SUMMA TILLGÅNGAR		3 700 074	3 120 893

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	65 575	65 575
Fond för yttre underhåll	3 231 497	2 678 497
<i>Summa bundet eget kapital</i>	3 297 072	2 744 072
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-497 584	-229 086
Årets resultat	577 078	284 503
<i>Summa fritt eget kapital</i>	79 494	55 416
Summa eget kapital	3 376 566	2 799 488
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	11 931	6 541
Skatteskulder	6 212	4 862
Övriga kortfristiga skulder	Not 12 38 420	42 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 266 945	267 654
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	323 508	321 405
Summa skulder	323 508	321 405
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 700 074	3 120 893 <i>rl</i>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	541 578	279 914
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	107 000	107 000
	<u>648 578</u>	<u>386 914</u>
Erhållen ränta	35 500	4 589
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>684 078</u>	<u>391 503</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 858	-1 766
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	2 103	38 913
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>662 324</u>	<u>428 649</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	662 324	428 649
Likvida medel vid årets början	2 269 960	1 841 311
Likvida medel vid årets slut	<u>2 932 283</u>	<u>2 269 960</u>
	662 324	428 649

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.

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

701 931 kr

Förändring jämfört med föregående år

0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

fx

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 866 252	1 712 196
Hysesintäkt lokaler	71 700	64 668
Hysesintäkt förråd	11 184	11 304
Intäkt andrahandsupplåtelse	20 828	16 205
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 352	4 299
	1 972 316	1 808 672
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-54 321	-50 752
El	-55 635	-53 386
Uppvärmning	-368 912	-328 566
Vatten	-151 453	-143 985
Renhållning	-43 628	-42 227
TV, bredband, iptelefoni	-46 494	-23 462
Serviceavtal	-3 191	-2 262
Förvaltningskostnader	-217 188	-206 470
Försäkringar	-28 766	-26 635
Fastighetsskatt	-79 813	-76 523
Periodiskt underhåll	0	-213 750
Övriga driftskostnader	-14 754	-12 706
	-1 064 155	-1 180 725
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	0	-213 750
	0	-213 750
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 750	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-105 509	-107 728
Föreningsverksamhet	-754	0
Konsulter	-32 163	-12 576
Medlemsavgifter HSB	-24 945	-23 961
Stämma och styrelse	-9 111	-7 077
	-184 232	-162 217
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-47 000	-41 000
Vicevärdsarvode	-12 500	-17 500
Övriga arvoden	0	-6 500
Övriga personalkostnader	0	-777
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-12 850	-10 039
	-75 350	-78 816
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-107 000	-107 000
	-107 000	-107 000

se

2023-12-31 2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 050 700	4 050 700
Ingående anskaffningsvärde mark	60 000	60 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 110 700	4 110 700

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 301 700	-3 194 700
Årets avskrivningar byggnader	-107 000	-107 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 408 700	-3 301 700

Utgående redovisat värde

702 000 809 000

Redovisade värden byggnader

642 000 749 000

Redovisade värden mark

60 000 60 000

Fastighetsbeteckning: Loke 7.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1944	20 000 000	9 600 000	29 600 000	29 600 000
Lokaler	1944	257 000	256 000	513 000	513 000
		20 257 000	9 856 000	30 113 000	30 113 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	5 484 100	5 484 100
varav i eget förvar	-5 484 100	-5 484 100
Summa ställda säkerheter	0	0

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500 500
500 500

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB

1 632 283 969 960

Skattekonto

5 968 4 049
1 638 251 974 009

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

58 885 37 384
58 885 37 384

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-03-25	800 000	800 000
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-02-24	500 000	500 000
			1 300 000	1 300 000

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Medlemmars inre fond

38 420 38 420

Övriga kortfristiga skulder

0 3 928
38 420 42 348

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Förutbetalda årsavgifter och hyror

166 182

157 857

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

100 763

109 797

266 945267 654

Trollhättan 2024 -03-12



Petra Arlebo



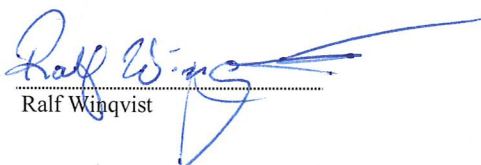
Hans Edström



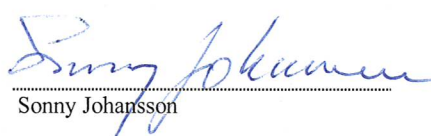
Christer Danielsson



Ishak Assia



Ralf Winqvist

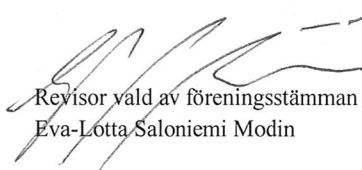


Sonny Johansson



Anette Zanders

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 -04-04

Revisor vald av föreningsstämman
Eva-Lotta Saloniemi ModinBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund**Fiola Rexhepi**

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Loke 7 i Trollhättan, org.nr. 763000-1472

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Loke 7 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Loke 7 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.

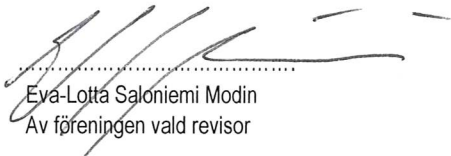
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 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 4 / 4 2024



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Eva-Lotta Saloniemi Modin
Av föreningen vald revisor

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 står något i årsredovisningen.