



ÅRSREDOVISNING 2024

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 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trollhättan 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 040
2	lokaler (hyresrätt)	87
Totalt 20 objekt		1 127

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. Varje lägenhet har tillgång till 1 st vindsförråd och 1 st källarförråd. I föreningen finns också 1 st hobbyrum 20 m².



Styrelsens sammansättning

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Raili Kähkönen, Jonas Johnsson och Sara Gruvesäter.

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

Vivevärd har varit 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 (sammankallande), Raili Kähkönen, Mitak Alisson, Jonas Johnsson, Sara Gruvesäter och Jeannette Rasmussen valda av föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18. På stämman deltog 5 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.

Ekonomi:

En höjning med 3,5 % på årsavgiften gjordes senast 2025-01-01.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2025.

Efter en avsättning till yttre fond med 88 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fond med 83 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondförändring på 195 770 kr.

Föreningen tillämpar regelverket för K3 from 2024-01-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995	Byte till säkerhetsdörrar.
1988	Byte fönster.
1988	Byte fasadbeklädnad.
1990	Målning trappuppgångar.
2000	Elsanering.
2003	Stambyte och badrumsrenovering.
2021	Dagvattenseparering.
2023	Byte av radiatorventiler.
2023	Byte expansionskärl.
2023	Byte tvättmaskin.
2023	Byte av låssystem.
2024	Ombyggnad av torkrum.
2024	Ny torkrumsutrustning installerad.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av tvättmaskin.
2027	Byte av golvplacerad kallmangel.
2029	Målningsarbeten avseende golv och väggar på vissa utrymmen i källaren.
2028	Byte av cirkulationspumpar för värme och vatten.
2032	Målningsarbeten i trappuppgångar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 st bostadsrätt överlåtits och 0 st upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 st och under året har det tillkommit 2 st och avgått 1 st medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21 st. En medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	329	361	345	295	-366
Skuldsättning, kr/kvm	832	931	1 006	1 081	1 157
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	918	999	1 081	1 163	1 244
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	207	200	171	173	152
Årsavgifter, kr/kvm	895	868	826	802	783
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	93	93	92
Totala intäkter, kr/kvm	879	877	831	807	793
Nettoomsättning, tkr	1 007	979	928	902	886
Resultat efter finansiella poster, tkr	288	-15	-77	142	-599
Soliditet, %	39	27	24	28	19

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	854 965	0	31 532	886 497
S:a bundet eget kapital, kr	883 325	0	31 532	914 857
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-441 603	-14 778	-31 532	-487 912
Årets resultat, kr	-14 778	14 778	287 642	287 642
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-456 381	0	256 110	-200 270
S:a eget kapital, kr	426 944	0	287 642	714 587

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 84 000 kr samt ianspråktagande skett med 52 468 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	-456 380
Årets resultat, kr	287 642
Reservation till underhållsfond, kr	-84 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	52 468
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-200 270

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-200 270

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

Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: 256 110.

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 007 364	978 780
Övriga rörelseintäkter	Not 3	911	975
Summa Rörelseintäkter		1 008 275	979 755
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-591 124	-825 604
Övriga externa kostnader	Not 5	-34 651	-24 479
Personalkostnader	Not 6	-35 832	-30 531
Avskrivning byggnad		-37 764	-90 000
Summa Rörelsekostnader		-699 370	-970 614
Rörelseresultat		308 905	9 141
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 272	11 576
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 535	-35 495
Summa Finansiella poster		-21 263	-23 919
Resultat efter finansiella poster		287 642	-14 778
Resultat före skatt		287 642	-14 778
Årets resultat		287 642	-14 778



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	952 236990 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		952 236990 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andel i HSB Norra Götaland		500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		952 736990 500

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	455 447187 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 85424 263
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		478 301211 853
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Placering HSB Norra Götaland		400 000400 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		400 000400 000
Summa Omsättningstillgångar		878 301611 853
Summa Tillgångar		1 831 0371 602 353

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	28 360	28 360
Fond för yttre underhåll	886 497	854 965
Summa Bundet eget kapital	914 857	883 325

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-487 912	-441 603
Årets resultat	287 642	-14 778
Summa Ansamlad förlust	-200 270	-456 380

Summa Eget kapital

714 587 426 945

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	434 854	477 278
Summa Långfristiga skulder		434 854	477 278

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		519 702	562 126
Leverantörsskulder		183	0
Skatteskulder		3 338	2 867
Inre fond		25 304	25 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	133 070	107 834
Summa Kortfristiga skulder		681 597	698 131

Summa Skulder

1 116 451 1 175 409

Summa Eget kapital och skulder

1 831 037 1 602 353



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	308 905	9 141
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	37 764	90 000
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	37 764	90 000
Erhållen ränta	11 272	11 576
Erlagd ränta	-32 955	-37 466
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	324 986	73 251
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 282	-3 372
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	26 310	-161 514
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	27 592	-164 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten	352 578	-91 635
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-84 848	-84 848
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-84 848	-84 848
Årets kassaflöde	267 730	-176 483
Likvida medel vid årets början	581 813	758 296
Likvida medel vid årets slut	849 543	581 813



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 inget 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:

25-120 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

103 544 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	930 312	903 228
	Hyror lokaler	77 052	75 552
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 007 364	978 780
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 007 364	978 780
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	911	888
	Övriga sekundära intäkter	0	87
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	911	975
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-112 099	-95 375
	Snö och halk-bekämpning	-500	-1 753
	Reparationer	-25 564	-20 176
	Planerat underhåll	-52 468	-327 986
	El	-32 129	-37 928
	Uppvärmning	-137 761	-129 971
	Vatten	-67 004	-55 803
	Sophämtning	-20 130	-21 278
	Fastighetsförsäkring	-13 645	-12 693
	Kabel-TV och bredband	-17 096	-16 592
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-33 360	-32 622
	Förvaltningsavtalskostnader	-79 368	-73 427
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-591 124	-825 604
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Extern revision	-11 700	-10 125
	Medlemsavgifter	-13 022	-12 446
	Föreningsverksamhet	-5 269	-984
	Övriga förvaltningskostnader	-4 660	-924
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-34 651	-24 479

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	-19 500	-15 000
	Revisionsarvode	-1 500	-1 200
	Övriga arvoden	-8 000	-8 000
	Sociala avgifter	-6 832	-6 331
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-35 832	-30 531
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 114 000	3 114 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	90 000	90 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	3 204 000	3 204 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 214 000	-2 124 000
	Årets avskrivningar	-37 764	-90 000
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 251 764	-2 214 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	952 236	990 000
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 800 000	8 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	268 000	268 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 160 000	4 160 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	134 000	134 000
	<i>Summa</i>	13 362 000	13 362 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 837 910	3 837 910
	Varav i eget förvar	-344 910	-344 910
	<i>Ställda säkerheter</i>	3 493 000	3 493 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	449 543	181 813
	Skattekonto	5 904	5 777
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	455 447	187 590

Not 9 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	3,5%	2025-11-25	477 278	42 424
Swedbank Hypotek AB	2,51%	2028-11-24	477 278	42 424
			954 556	84 848
Långfristig del			434 854	
Nästa års amortering av långfristig skuld			42 424	
Lån som ska konverteras inom ett år			477 278	
Kortfristig del			519 702	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			84 848	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			339 392	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,01%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	90 383	60 327
Upplupna räntekostnader	2 102	2 522
Övriga upplupna kostnader	40 585	44 985
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	133 070	107 834

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 Loke 4 i Trollhättan, org.nr. 763000-1571

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Loke 4 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 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Loke 4 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 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

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Sikström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-03 kl. 18:47:02



RAILI KÄHKÖNEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 18:51:51



JONAS JOHNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 21:38:16



MITAK ALISSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:47:58



JEANNETTE RASMUSSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:48:06



SARA GRUVESÄTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:46:35



MARIA SIKSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 21:03:55



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:54:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-07 kl. 14:56:16



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:54:41



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 föreningsstämmans 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.