



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB bnf Trastsångaren i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Trastsångaren i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1324 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-16.

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

Energideklaration är utförd senast 2018.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet utfördes och godkändes 2018. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall 2024. Rensning av imkanaler gjordes senast 2018.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ärtsångaren 4	1964-09-02	1966
Trastsångaren 1	1964-09-02	1966
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättshavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
184	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13962
55	garageplatser	795
156	p-platser	0
Totalt 395 objekt		14757

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 68 st 2 rok, 90 st 3 rok, 14 st 4 rok.
I föreningen finns även 166 st förråd.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Riitta André	Ordförande
Bengt Ölvne	Vice ordförande
Lennart Fransson	Sekreterare
Margareta Andersen	Ledamot
Arne Lundqvist	Ledamot
Tobias Birkeland	Ledamot
Christian Jonsson	Ledamot, utsedd av HSB NVG
Ann-Marie Eriksson	Suppleant
Andreas Liberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Ölvne, Margareta Andersen, Tobias Birkeland och Ann-Marie Eriksson.

Firmatecknare har varit: Riitta André, Bengt Ölvne och Arne Lundqvist, två i förening.

Revisorer har varit: Jelena Djuretic med Jenny Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Magnus Fäldt (sammanställande), och Jelena Djuretic.

Vivevärd har varit: Bengt Ölvne.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Målning av garagelängor (nr 1-14).
Målning av sophus och redskapbod.
Målning av staket mot Halvord väg.
Plantering av 4st träd.
Lagning av granittrapp i trapphusen.
Lagning av balkongnosar hus F, Halvors väg 139-149.
Iordningställande av gymlokal.
Panelbyte gästrummet - fasad ost.
Varmvattenberedare till gästrummet.
Spis till föreningslokalen.
Temperaturgivare till 92 st lägenheter.
Trädtrimning.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts under året.

Ekonomi:

En höjning med 2 % på årsavgiften gjordes senast 2023-01-01.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av konsumtionsavgifterna el och varmvatten.

Föreningen är momspliktig.

Styrelsen har tagit beslut om budget 2023.

Efter en avsättning till yttre fond med 2 342 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fond med 500 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondförändring med 353 266 kr.

Extraamorterat av återstående lån.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och som senast uppdaterades 2022.

Avtal:

HSB NVG: Administrativ- och Tekniskförvaltning

HSB NVG: Uppdatering av underhållsplan

Söderberg & Partners: Fastighetsförsäkring

SESO Städservice: Lokalvård

THN Energi: Leverans av el

Tele2: Kabel-TV

Telenor: Fibernät

Brunata: El- och Varmvattenavläsning

Lorentzons Styr AB: Serviceavtal för värme och ventilation

Aktiviteter:

Boulemästerskap

Vinprovning

Trav

Akvarellmålning

Promenader

Sittgympa

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1993	Omläggning tak.
1994	Stambyte.
2004	Garagerenovering.
2008	Garagerenovering.
2014	Tilläggsisolering av vindar.
2016	Cykelgarage.
2022	Installation av tempgivare.

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

Årtal	Ändamål
2023/2024	Byte torktumlare och tvättmaskiner.
2023	Byte återströmningsskydd.
2023	Byte varmvattenberedare, Styr- och reglerenhet.
2023	Lagning balkongnosar.
2024	Översyn betongtrappor, socklar och stenkross skivor.
2024	Översyn träpaneler garage.
2025	Fönsterbyte.
2026	Fönsterbyte.
2023/2024	Installation av laddstolpar.
2027	Översyn av fibercementskivor och takdetaljer.
2024	Gemensamt bredband.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 224 och under året har det tillkommit 16 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 229. En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	295	290	260	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	0	78	135	193	251
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	163	166	157	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	344	404	380	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	576	571	565	554	517
Totala intäkter, kr/kvm	670	664	658	0	0
Nettoomsättning, tkr	9 350	9 277	9 190	9 115	8 684
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 004	2 194	2 323	-626	801
Soliditet, %	90	83	78	70	67

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	1 504 440	0	0	1 504 440
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 339 116	0	1 877 000	10 061 184
S:a bundet eget kapital, kr	9 843 556	0	1 877 000	11 565 624
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 528 467	2 193 740	-1 877 000	4 000 139
Årets resultat, kr	2 193 740	-2 193 740	3 003 746	3 003 746
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 722 207	0	1 126 746	7 003 885
S:a eget kapital, kr	15 565 763	0	3 003 746	18 569 509

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 877 000 kr samt ianspråktagande skett med 154 932 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	5 722 207
Årets resultat, kr	3 003 746
Reservation till underhållsfond, kr	-1 877 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	154 932
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 003 885

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 003 885

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

Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: 1 281 678 kr.

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 349 572	9 277 057
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		9 349 572	9 277 057
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-4 798 782	-5 642 578
Övriga externa kostnader	Not 4	-421 025	-412 670
Personalkostnader	Not 5	-178 632	-132 102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-960 500	-956 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 358 939	-7 143 350
RÖRELSERESULTAT		2 990 633	2 133 707
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		25 051	83 932
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 938	-23 899
SUMMA FINANSIELLA POSTER		13 113	60 033
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 003 746	2 193 740
ÅRETS RESULTAT		3 003 746	2 193 740

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	5 671 620	6 509 620
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 671 620</u>	<u>6 509 620</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 672 120</u>	<u>6 510 120</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-84	5 524
Övriga fordringar	Not 9	12 749 564	7 102 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	164 018	130 516
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>12 913 497</u>	<u>7 238 292</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 076 575	5 074 506
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 076 575</u>	<u>5 074 506</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>14 990 072</u>	<u>12 312 798</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>20 662 192</u>	<u>18 822 918</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 504 440	1 504 440
Fond för yttre underhåll	10 061 184	8 339 116
Summa bundet eget kapital	11 565 624	9 843 556
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 000 139	3 528 467
Årets resultat	3 003 746	2 193 740
Summa fritt eget kapital	7 003 885	5 722 207
Summa eget kapital	18 569 508	15 565 763
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	0	37 214
Summa långfristiga skulder	0	37 214
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	0	1 048 176
Leverantörsskulder	31 460	0
Skatteskulder	15 819	4 994
Övriga kortfristiga skulder	793 401	801 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 252 004	1 365 451
Summa kortfristiga skulder	2 092 684	3 219 941
Summa skulder	2 092 684	3 257 155
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 662 193	18 822 918

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 990 633	2 133 707
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	960 500	956 000
	<u>3 951 133</u>	<u>3 089 707</u>
Erhållen ränta	25 051	83 932
Erlagd ränta	-11 938	-23 899
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 964 246</u>	<u>3 149 740</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 551	-36 736
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-387 257	190 722
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>3 579 540</u>	<u>3 303 726</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-122 500	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-122 500</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-777 214	-805 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-777 214</u>	<u>-805 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 679 826	2 498 726
Likvida medel vid årets början	12 130 282	7 631 556
Likvida medel vid årets slut	<u>14 810 108</u>	<u>10 130 282</u>
	2 679 826	2 498 726

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 BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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: 10, 25, 30, 40, 58 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	8 506 004 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.

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	8 048 076	7 968 216
Hysesintäkt garage och bilplatser	527 925	522 979
Hysesintäkt övrigt	204 500	208 600
Konsumtionsavgift varmvatten	302 741	307 764
Konsumtionsavgift el	354 873	360 819
Avsatt till inre fond	-113 200	-113 200
Övriga primära intäkter och ersättningar	24 657	21 880
	9 349 572	9 277 057
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-275 987	-440 886
El	-487 855	-511 516
Uppvärmning	-1 287 296	-1 336 767
Vatten	-503 822	-468 175
Renhållning	-124 770	-133 692
TV, bredband, iptelefoni	-98 479	-95 732
Serviceavtal	-86 174	-78 423
Förvaltningskostnader	-1 338 329	-1 270 077
Försäkringar	-103 044	-98 137
Fastighetsskatt	-295 956	-283 346
Periodiskt underhåll	-154 932	-901 176
Övriga driftskostnader	-42 139	-24 651
	-4 798 782	-5 642 578
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-154 932	-901 176
	-154 932	-901 176
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 000	-16 300
Övriga förvaltningskostnader	-311 038	-292 588
Föreningsverksamhet	-4 652	0
Konsulter	0	-24 710
Medlemsavgifter HSB	-80 679	-79 072
Stämma och styrelse	-7 656	0
	-421 025	-412 670
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-91 000	-50 255
Vicevärdsarvode	-50 825	-50 400
Övriga arvoden	-1 000	0
Övriga personalkostnader	-4 621	-4 968
Revisionsarvode	-4 000	-5 000
Sociala avgifter	-26 436	-14 335
Utbildning	-750	-7 144
	-178 632	-132 102
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-960 500	-956 000
	-960 500	-956 000

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 259 780	30 259 780
Årets investering byggnader	122 500	0
Ingående anskaffningsvärde mark	819 620	819 620
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 201 900	31 079 400

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-24 569 780	-23 613 780
Årets avskrivningar byggnader	-960 500	-956 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 530 280	-24 569 780

Utgående redovisat värde

5 671 620 6 509 620

Redovisade värden byggnader	4 852 000	5 690 000
Redovisade värden mark	819 620	819 620

Fastighetsbeteckning: Trastsångaren 1 och Ärtsångaren 4.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1966	103 000 000	33 000 000	136 000 000	137 000 000
Lokaler	1966	979 000	667 000	1 646 000	1 489 000
		103 979 000	33 667 000	137 646 000	138 489 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	31 504 000	31 504 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	31 504 000	31 504 000

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	12 733 533	7 055 776
Skattekonto	16 031	30 117
Övriga fordringar	0	16 359
	12 749 564	7 102 252

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164 018	130 516
	164 018	130 516

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering LF 12-månader	2,50%	2023-10-04	2 076 575	2 074 506
Placering HSB 6-månader			0	3 000 000
			2 076 575	5 074 506

	2022-12-31	2021-12-31
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	2 346	2 133
Arbetsgivaravgifter	479	436
Medlemmars inre fond	783 097	794 297
Övriga kortfristiga skulder	7 479	4 455
	793 401	801 320
Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	0	574
Förutbetalda årsavgifter och hyror	895 868	932 688
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	356 136	432 189
	1 252 004	1 365 451

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Riitta André

.....
Bengt Ölvne

.....
Lennart Fransson

.....
Margareta Andersen

.....
Arne Lundqvist

.....
Tobias Birkeland

.....
Christian Jonsson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Jelena Djuretic

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Trastsångaren i Trollhättan, org.nr. 763000-1324

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Trastsångaren i Trollhättan för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Bostadsrättsförening Trastsångaren i Trollhättan för räkenskapsåret 2022 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trollhättan

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jelena Djuretic
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Trastsångaren i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RIITTA ANDRÉ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 20:16:19



LENNART FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 20:19:43



BENGT ÖLVNE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 20:24:36



ARNE LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 20:25:54



TOBIAS BIRKELAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 20:24:32



MARGARETA ANDERSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 20:22:43



CHRISTIAN JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 10:05:31



JELENA DJURETIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 14:38:20



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 07:47:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Trastsångaren i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JELENA DJURETIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 14:34:01



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 07:47:37



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.