



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Apollo 1 i Trollhättan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Apollo 1 med säte i Trollhättan org.nr. 716409-8357 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1983.

Föreningens stadgar registrerades senast 2021-10-21.

Energideklarationen är utförd och godkänd 2019. Ny energideklaration kommer utföras 2029.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) utfördes i affärslokalen år 2020 och godkändes.

Lägenheterna godkändes år 2017 efter att ventilationskanalerna rensades.

Nästa besiktning avser både lägenheterna och affärslokalen och skall ske under året.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Apollo 1	1983-12-12	1933 / 1985
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
1	lokaler (hyresrätt)	74
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 546
Totalt 26 objekt		1 620

Föreningens lägenheter fördelas på : 1 st 1 rok, 18 st 2 rok, 6 st 3 rok

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stefan Johansson	Ordförande
Joel Stenholm	Ledamot
Kyoko Nakano Sandblom	Ledamot
Gihan Faraj	Ledamot
Carina Reilly	Ledamot
Elisabeth Torehov	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledmöterna Stefan Johansson och Carina Reilly samt suppleanten Elisabeth Torehov.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Stefan Johansson, Kyoko Nakano Sandblom, Joel Stenholm och Carina Reilly, två i förening.

Revisorer har varit: Jonas Lext vald av föreningen och Anders Karlsson, auktoriserad revisor med suppleant Staffan Jansson, auktoriserad revisor hos RevisorsCentrum i Skövde AB.

Valberedning har varit: Inge Olsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Året har varit det första på länge utan märkbara förändringar för medlemmarna. Efter fyra år med trivselhöjande åtgärder är de nu avslutade. De kommande åren kommer fastighetens underhåll att prioriteras. Därför skulle man kunna benämna året som ett mellanår, mellan trivselhöjande åtgärder och fastighetsunderhåll.

Årets reparationer uppgick till 20 778 kr.

Föreningen har en egen underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Föreningen har planer på att köpa in en underhållsplan men utvärderar olika leverantörer. Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året och utförs löpande.

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 2,5% per 2023-01-01. Styrelsen har beslutat oförändrade årsavgifter för 2024.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2024. Efter avsättning till yttre fond med 260 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 84 000 kr, så blir det ett beräknat resultat med -8 000 kr.

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1985	Rotrenovering
1995	Aluminiumklädnad av fönster
2019	Upprustning av innergården och dränering vid fastighetsgrunden

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

Årtal	Ändamål
2024 - 2028	Målning av fastighetens tak samt uppdatering av taksäkerhet till gällande skyddsregler
2024 - 2028	Målning av väggar i tvättstugan
2024 - 2028	Statuskontroll av lägenheter
2024	OVK i lägenheter och affärslokal

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	402	356	381	407
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	195
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	189	197	197	167
Årsavgifter, kr/kvm	904	882	882	874
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	918	886	886	875
Nettoomsättning, tkr	1 473	1 435	1 436	1 417
Resultat efter finansiella poster, tkr	346	126	250	344
Soliditet, %	92	91	92	86

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	1 875 005	0	0	1 875 005
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 011 644	0	207 500	2 219 144
S:a bundet eget kapital, kr	3 886 649	0	207 500	4 094 149
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	270 515	126 470	-207 500	189 485
Årets resultat, kr	126 470	-126 470	346 331	346 331
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	396 985	0	138 831	535 816
S:a eget kapital, kr	4 283 634	0	346 331	4 629 965

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 207 500 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	396 985
Årets resultat, kr	346 331
Reservation till underhållsfond, kr	-207 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	535 816

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	535 816

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 476 609	1 435 359
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 892	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 487 501	1 435 359
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-585 811	-721 236
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 408	-73 998
Personalkostnader	Not 6	-233 502	-219 833
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-304 615	-304 615
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 202 337	-1 319 683
RÖRELSERESULTAT		285 165	115 676
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		61 166	10 794
SUMMA FINANSIELLA POSTER		61 166	10 794
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		346 331	126 470
ÅRETS RESULTAT		346 331	126 470

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	2 585 769	2 890 385
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 585 769	2 890 385
Summa anläggningstillgångar		2 585 769	2 890 385
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	3 245	3 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	48 997	42 368
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		52 242	45 689
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 090 698	1 062 803
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		2 090 698	1 062 803
Kassa och bank	Not 12	307 117	712 544
<i>Summa kassa och bank</i>		307 117	712 544
Summa omsättningstillgångar		2 450 056	1 821 036
SUMMA TILLGÅNGAR		5 035 825	4 711 421

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 875 005	1 875 005
Fond för yttre underhåll	2 219 144	2 011 644
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 094 149	3 886 649
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	189 485	270 515
Årets resultat	346 331	126 470
<i>Summa fritt eget kapital</i>	535 816	396 985
Summa eget kapital	4 629 965	4 283 634
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	0	40 186
Skatteskulder	5 075	4 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	400 785	382 784
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	405 860	427 786
Summa skulder	405 860	427 786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 035 825	4 711 421

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	285 165	115 676
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	304 615 589 780	304 615 420 292
Erhållen ränta	61 166	10 794
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	650 946	431 086
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 553	-2 288
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-21 926	64 742
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	622 467	493 540
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	622 467	493 540
Likvida medel vid årets början	1 775 347	1 281 807
Likvida medel vid årets slut	2 397 814 622 467	1 775 347 493 540

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 BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 3 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	5 770 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

2023-01-01 716408 8357 2022-01-01

2023-12-31 2022-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 398 336	1 364 244
Hysesintäkt lokaler	69 600	63 000
Hysesintäkt övrigt	1 800	1 800
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 328	3 120
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 545	3 195
	1 476 609	1 435 359

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Elstöd	10 892	0
	10 892	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-20 778	-8 134
El	-49 095	-76 559
Uppvärmning	-182 109	-176 533
Vatten	-74 522	-65 547
Renhållning	-27 463	-26 238
TV, bredband, iptelefoni	-27 216	-25 751
Serviceavtal	-1 684	-1 651
Förvaltningskostnader	-118 738	-113 392
Försäkringar	-33 403	-31 520
Fastighetsskatt	-44 415	-42 665
Periodiskt underhåll	0	-145 738
Övriga driftskostnader	-6 388	-7 508
	-585 811	-721 236

Specifikation till periodiskt underhåll

Plattläggning gård	0	-115 323
Byte radiatorventiler	0	-30 415
	0	-145 738

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-14 456	-14 718
Övriga förvaltningskostnader	-62 080	-57 534
Föreningsverksamhet	0	-698
Stämma och styrelse	-1 872	-1 048
	-78 408	-73 998

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-18 500	-14 000
Vicevärdsarvode	-157 976	-151 029
Revisionsarvode	-1 200	-1 200
Sociala avgifter	-55 826	-52 229
Utbildning	0	-1 375
	-233 502	-219 833

Specifikation till vicevärdsarvode

Renhållning	-27 664	-11 269
Fastighetsskötsel	-39 312	-54 600
Trädgård	0	-12 958
Teknisk förvaltning	-22 568	-18 418
Styrelsesysslor	-37 128	-30 474
Medlemsärenden	-23 296	-19 146
Snöröjning	-8 008	-4 164
	-157 976	-151 029

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-304 615	-304 615
	-304 615	-304 615

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 300 300	9 300 300
Ingående anskaffningsvärde mark	1 875 000	1 875 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 175 300	11 175 300

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 284 915	-7 980 300
Årets avskrivningar byggnader	-304 615	-304 615
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 589 531	-8 284 915

Utgående redovisat värde

2 585 769 2 890 385

Redovisade värden byggnader	710 769	1 015 385
Redovisade värden mark	1 875 000	1 875 000

Fastighetsbeteckning: Apollo 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1985	15 400 000	6 000 000	21 400 000	21 400 000
Lokaler		345 000	124 000	469 000	469 000
		15 745 000	6 124 000	21 869 000	21 869 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	0	0
varav i eget förvar	9 212 000	9 212 000
Summa ställda säkerheter	9 212 000	9 212 000

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	3 245	3 321
	3 245	3 321

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 997	42 368
	48 997	42 368

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB	3,50%	-	1 090 698	1 062 803
Swedbank	4,04%	2024-05-30	600 000	
Swedbank	4,06%	2024-06-20	400 000	0
			2 090 698	1 062 803

Not 12 KASSA OCH BANK

Swedbank	307 117	712 544
	307 117	712 544

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Förutbetalda årsavgifter och hyror

115 907

114 081

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

284 878

268 703

400 785**382 784**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Stefan Johansson

Kyoko Nakano Sandblom

Joel Stenholm

Gihan Faraj

Carina Reilly

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

Revisor vald av föreningsstämman
Jonas LextAnders Karlsson, auktoriserad revisor
RevisorsCentrum i Skövde AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Apollo 1 i Trollhättan

Org.nr 716409-8357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apollo 1 i Trollhättan för år 2023.

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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Apollo 1 i Trollhättan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Skövde och Trollhättan den dag som framgår av elektronisk underskrift

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Jonas Lext
Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Apollo 1 i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 22:37:56



CARINA REILLY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 10:47:00



KYOKO NAKANO SANDBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 15:33:06



JOEL STENHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 11:21:57



GIHAN FARAJ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 12:34:55



JONAS LEXT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 16:56:59



ANDERS KARLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 10:44:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Apollo 1 i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS LEXT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 16:55:38



ANDERS KARLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 10:45:21



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring 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.