



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gullön i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Gullön i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1365 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningen har beslutat om nya stadgar men har ännu inte registrerat dessa hos Bolagsverket. Aktuella stadgar registrerades senast 2019-01-03.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gullön 7	1954-07-21	1956

#### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	179
2	lokaler (hyresrätt)	276
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 330
2	garageplatser	0
13	p-platser	0
<b>Totalt 41 objekt</b>		<b>1 785</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 5 st 2 rok, 9 st 3 rok, 4 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Magnus Wernersson	Ordförande
Håkan Mattsson	Ledamot
Håkan Sandberg	Ledamot
Annelie Zimmer Wernersson	Ledamot
Björn-Inge Lindblad	Ledamot
Johannes Svanberg	Ledamot
Sondre Fredrik Høydahl	Ledamot
Celine Tegner	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Celine Tegner, Sondre Fredrik Høydahl och Håkan Mattsson.

Firman tecknas två i förening av Magnus Wernersson, Håkan Sandberg, Johannes Svanberg och Sondre Fredrik Høydahl.

Revisorer har varit: Anders Bjurbäck med Tobias Pettersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Tobias Pettersson (sammankallande) och Birgitta Gertgård, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-09-26. På extrastämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

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 räkenskapsåret.

Föreningen har beslutat att byta stadgar, från 2011 års stadgar till 2023 års stadgar. Registrering till Bolagsverket görs under 2024.

Hunddagiset har utökat sina lokaler och tagit över fastighetsskötarens gamla lokal från 2023-12-01.

Styrelsen har tagit beslut på att införa Digital Köhantering av parkeringar och garage från 2024.

Vi har bytt elbolag från Bixia till Skellefteå Kraft från 2023-09-01.

Vi har bytt redovisningsmetod från K2 till K3 från 2024.

Besiktning av fasaden utfördes med hjälp av en Sky-lift.

Föreningen har även i år anordnat en julfest för medlemmarna.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Huset färdigställdes år 1956. Därefter har planerat underhåll utförts, bl.a. stambyte 1995, takbyte 2015 samt hissbyte 2021.

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

Vädringsbalkongen skall renoveras våren 2024.

Ny separat El central skall installeras i Hunddagisets nya lokal.

De närmaste 5 åren kommer 25% av tegelfogar att omfogas, byte av värmeväxlare, cirkulationspump och takfläktar byte av betongplattor, lagning och målning av balkongplattor i betong, målning av källare, relining av avlopp, byte av lägenhetsdörrar och ommålning av trapphus samt byte av fönster enligt underhållsplanen.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	323	246	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	769	831	892	785	858
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	910	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	207	215	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	789	705	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	835	752	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 488	1 342	1 287	1 260	1 152
Resultat efter finansiella poster, tkr	485	157	-1 021	186	117
Soliditet, %	29	10	0	43	39

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	60 905	0	0	60 905
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	167 950	0	448 564	616 514
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>228 855</b>	<b>0</b>	<b>448 564</b>	<b>677 419</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-181 044	157 220	-448 564	-472 387
Årets resultat, kr	157 220	-157 220	485 004	485 004
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-23 824</b>	<b>0</b>	<b>36 440</b>	<b>12 617</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>205 031</b>	<b>0</b>	<b>485 004</b>	<b>690 036</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 460 000 kr samt ianspråktagande skett med 11 436 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	-23 824
Årets resultat, kr	485 004
Reservation till underhållsfond, kr	-460 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	11 436
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>12 616</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>12 616</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 487 536	1 342 426
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 442	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 488 978</b>	<b>1 342 426</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-694 033	-893 977
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 331	-122 845
Personalkostnader	Not 6	-73 392	-63 746
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-78 948	-78 948
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-957 704</b>	<b>-1 159 516</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>531 274</b>	<b>182 910</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 395	2 304
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 666	-27 994
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-46 271</b>	<b>-25 691</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>485 004</b>	<b>157 220</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>485 004</b>	<b>157 220</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	282 582	361 530
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>282 582</u>	<u>361 530</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>283 082</u></b>	<b><u>362 030</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-3 794	0
Övriga fordringar	Not 10	633 826	1 194 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	66 673	57 138
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>696 705</u>	<u>1 251 507</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 400 000	400 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 400 000</u>	<u>400 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>2 096 705</u></b>	<b><u>1 651 507</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>2 379 788</u></b>	<b><u>2 013 537</u></b>



## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	60 905	60 905
Fond för yttre underhåll	616 514	167 950
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>677 419</b>	<b>228 855</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-472 387	-181 044
Årets resultat	485 004	157 220
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>12 616</b>	<b>-23 824</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>690 035</b>	<b>205 031</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 372 474	1 482 474
Leverantörsskulder	25 589	67 826
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	84 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	201 348
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 689 752</b>	<b>1 808 506</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>1 689 752</b>	<b>1 808 506</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 379 788</b>	<b>2 013 537</b>

## KASSAFLÖDEANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	531 274	182 910
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	78 948	78 948
	<u>610 222</u>	<u>261 858</u>
Erhållen ränta	17 395	2 304
Erlagd ränta	-63 666	-27 994
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>563 952</u>	<u>236 168</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 363	7 870
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-8 753	61 679
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>553 835</u>	<u>305 717</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-110 000	-110 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-110 000</u>	<u>-110 000</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>443 835</b>	<b>195 717</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 580 745	1 385 028
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>2 024 580</u>	<u>1 580 745</u>
	<b>443 835</b>	<b>195 717</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	0 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 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 026 178	917 532
Årsavgifter lokaler	162 312	144 924
Hysesintäkt lokaler	230 058	215 568
Hysesintäkt garage och bilplatser	47 073	40 548
Avsatt till inre fond	-3 288	-3 288
Övriga primära intäkter och ersättningar	25 203	27 142
	<b>1 487 536</b>	<b>1 342 426</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Återbäring försäkring	1 442	0
	<b>1 442</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-28 233	-29 097
El	-60 137	-61 664
Uppvärmning	-250 031	-258 118
Vatten	-58 646	-63 842
Renhållning	-30 133	-29 215
TV, bredband, iptelefoni	-56 352	-51 109
Serviceavtal	-14 851	-7 682
Förvaltningskostnader	-94 493	-108 495
Försäkringar	-20 613	-19 086
Fastighetsskatt	-58 448	-56 908
Periodiskt underhåll	-11 436	-202 631
Övriga driftskostnader	-10 661	-6 129
	<b>-694 033</b>	<b>-893 977</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll övrigt	-11 436	-202 631
	<b>-11 436</b>	<b>-202 631</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-10 700	-12 625
Övriga förvaltningskostnader	-85 599	-81 537
Konsulter	0	-14 244
Medlemsavgifter HSB	-15 032	-14 439
	<b>-111 331</b>	<b>-122 845</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-37 980	-35 720
Vicevärdsarvode	-14 000	-14 000
Revisionsarvode	-4 200	0
Sociala avgifter	-17 212	-12 526
Utbildning	0	-1 500
	<b>-73 392</b>	<b>-63 746</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-78 948	-78 948
	<b>-78 948</b>	<b>-78 948</b>

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 8 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 997 278	2 947 800			
Omklassificering	0	49 478			
Ingående anskaffningsvärde mark	95 000	95 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 092 278</b>	<b>3 092 278</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-2 730 748	-2 651 800			
Årets avskrivningar byggnader	-78 948	-78 948			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 809 696</b>	<b>-2 730 748</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>282 582</b>	<b>361 530</b>			
Redovisade värden byggnader	187 582	266 530			
Redovisade värden mark	95 000	95 000			
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Gullön 7				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1956	11 200 000	5 200 000	16 400 000	16 400 000
Lokaler		1 456 000	893 000	2 349 000	2 349 000
		<b>12 656 000</b>	<b>6 093 000</b>	<b>18 749 000</b>	<b>18 749 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning				3 357 000	3 357 000
varav i eget förvar				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>3 357 000</b>	<b>3 357 000</b>
<b>Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>					
Avräkning HSB	624 580	1 180 745			
Skattekonto	396	3 234			
Övrig skattefordran	8 850	10 390			
	<b>633 826</b>	<b>1 194 369</b>			
<b>Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 673	57 138			
	<b>66 673</b>	<b>57 138</b>			
<b>Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>					
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>			
Placering HSB 3 mån	3,40%	2024-01-01	400 000	400 000	
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-02-10	1 000 000	0	
			<b>1 400 000</b>	<b>400 000</b>	

2023-12-31

2022-12-31

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	5,15%	2024-03-11	45 724	17 000
Stadshypotek AB	5,15%	2024-03-08	706 000	80 000
Stadshypotek AB	5,15%	2024-03-01	620 750	13 000
			<b>1 372 474</b>	<b>110 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>0</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				1 372 474
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>1 372 474</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				5,15%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				440 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				822 474
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

**Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	16 042	14 913
Arbetsgivaravgifter	16 363	12 526
Medlemmars inre fond	57 937	56 940
	<b>90 342</b>	<b>84 379</b>

**Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	4 921	3 965
Förutbetalda årsavgifter och hyror	127 039	106 088
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 388	63 774
	<b>201 348</b>	<b>173 827</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Magnus Wernersson

Annelie Zimmer Wernersson

Björn-Inge Lindblad

Celine Tegner

Håkan Mattsson

Håkan Sandberg

Johannes Svanberg

Sondre Fredrik Høydahl

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

Revisor vald av föreningsstämman  
Anders BjurbäckBoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gullön i Trollhättan, org.nr. 763000-1365

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gullön i Trollhättan för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trollhättan

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Bjurbäck  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**MAGNUS WERNERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 21:20:45



**JOHANNES SVANBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 08:22:14



**HÅKAN SANDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 18:47:54



**HÅKAN MATTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 15:01:43



**ANNELIE ZIMMER WERNERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 21:20:28



**SONDRE FREDRIK HØYDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 13:20:31



**BJÖRN-INGE LINDBLAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 17:02:08



**CELINNE TEGNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 21:44:34



**ANDERS BJURBÄCK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 16:59:48



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 17:10:23



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**ANDERS BJURBÄCK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 17:02:33



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 17:11:00



# 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.