



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Trion i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Trion i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-2881 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Plommonet 22	1959-09-07	1960

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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 ²
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	151
7	lokaler (hyresrätt)	146
24	garageplatser	388
28	p-platser	0
67	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3970
Totalt 129 objekt		4655

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 31 st 2 rok, 17 st 3 rok, 4 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Torgny Westling	Ordförande
Thore Johansson	Ledamot
Birgitta Lindahl	Ledamot
Marie-Louise Fahlström	Ledamot
Ove Norrman	Ledamot
Morgan Ericsson	Ledamot
Kjell-Olov Vågstedt	Suppleant
Martin Drebin	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Lindahl, Morgan Ericsson, Kjell-Olov Vågstedt och Martin Drebin.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Robert Johansson, Erik Lindholm, Birgitta Lindahl och Torgny Westling.

Revisorer har varit: Lena Linder med Margita Ljungberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Satu Jaatinen (sammanställande), Birgitta Hansryd samt Simon Nordström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 den 2023-03-07.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Från och med 1993 har följande större åtgärder utförts:

Årtal	Ändamål
1993	stambyte
2006	Målning källare och trappuppgångar
2009	Köksfläktar
2009	Styr och regler VVS stamventiler
2010	relining källare
2014	Lägenhetsdörrar
2016	byte portar varmgarage
2017	alla fönster
2017	entrédörrar
2018	byte kallgarage
2020	reparation murning av gavlar

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

Omläggning av tak. Byte takfönster, rökluckor, renovering skortenaar, hängrännor och stuprör samt plåtarbeten.

Styrelsen utreder energibesparande åtgärder som t.ex. solceller på taken.

Styrelsen utreder renovering alternativt utbyggnad av balkonger.

Styrelsen kollar även på möjligheten att sätta upp laddstolpar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 91 varav 90 innehar bostadsrätt och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91 varav 90 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	226	223	212	198	232
Skuldsättning, kr/kvm	2 858	2 944	3 183	3 329	3 259
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 229	3 326	3 596	3 760	3 682
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	127	132	136	123	120
Årsavgifter, kr/kvm	759	745	738	738	738
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	709	696	691	690	687
Nettoomsättning, tkr	3 299	3 240	3 218	3 213	3 197
Resultat efter finansiella poster, tkr	387	319	334	89	469
Soliditet, %	26	24	21	19	19

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	135 000	0	0	135 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	234 480	0	0	234 480
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 816 953	0	188 563	2 005 516
S:a bundet eget kapital, kr	2 186 433	0	188 563	2 374 996
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 973 423	318 711	-188 563	2 103 571
Årets resultat, kr	318 711	-318 711	387 203	387 203
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 292 134	0	198 640	2 490 774
S:a eget kapital, kr	4 478 567	0	387 203	4 865 770

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 244 000 kr samt ianspråktagande skett med 55 438 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	2 292 134
Årets resultat, kr	387 203
Reservation till underhållsfond, kr	-244 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	55 438
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 490 775

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 490 775

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	3 298 639	3 240 061
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 298 639	3 240 061
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 599 081	-1 542 351
Underhåll enligt plan	Not 4	-55 438	-111 435
Övriga externa kostnader	Not 5	-266 883	-276 304
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-173 187	-167 737
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-609 937	-609 937
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 704 525	-2 707 763
RÖRELSERESULTAT		594 114	532 297
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 967	1 170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 879	-213 171
Övriga finansiella poster	Not 8	0	-1 586
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-206 912	-213 586
ÅRETS RESULTAT		387 203	318 711

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat		387 203	318 711
Reservering till fond för yttre underhåll		-244 000	-220 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		55 438	111 435
Överföring till balanserat resultat		198 640	210 146

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	17 398 280	18 008 216
Pågående nyanläggningar	Not 10	36 633	14 245
Summa materiella anläggningstillgångar		17 434 912	18 022 461
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 435 412	18 022 961
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	2 908
Avräkningskonto HSB		1 177 654	662 247
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	41 546	40 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	95 342	89 745
Summa kortfristiga fordringar		1 314 542	795 781
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	150 000	150 000
Summa kortfristiga placeringar		150 000	150 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	4 967	9 137
Summa kassa och bank		4 967	9 137
Summa omsättningstillgångar		1 469 509	954 917
SUMMA TILLGÅNGAR		18 904 921	18 977 879

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	135 000	135 000
Upplåtelseavgifter	234 480	234 480
Fond för yttre underhåll	2 005 516	1 816 953
Summa bundet eget kapital	2 374 996	2 186 433
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 103 571	1 973 423
Årets resultat	387 203	318 711
Summa fritt eget kapital	2 490 773	2 292 134
Summa eget kapital	4 865 769	4 478 566
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	8 418 890
Summa långfristiga skulder	8 418 890	13 305 250
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	4 886 360	401 360
Medlemmarnas inre fond	Not 17	267 391
Leverantörsskulder	31 520	97 011
Aktuell skatteskuld	Not 18	9 447
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	40 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	384 598
Summa kortfristiga skulder	5 620 262	1 194 062
Summa skulder	14 039 152	14 499 312
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 904 921	18 977 879

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	594 114	532 297
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	609 937	609 937
	<u>1 204 051</u>	<u>1 142 234</u>
Erhållen ränta	5 967	1 170
Erlagd ränta	-212 879	-213 171
Övriga poster	0	-1 586
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>997 139</u>	<u>928 648</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 354	-11 103
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-58 800	-45 794
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>934 986</u>	<u>871 751</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-22 388	-14 245
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	1
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-22 388</u>	<u>-14 244</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-401 360	-1 112 489
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-401 360</u>	<u>-1 112 489</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	511 238	-254 982
Likvida medel vid årets början	821 383	1 076 365
Likvida medel vid årets slut	<u>1 332 621</u>	<u>821 383</u>
	511 238	-254 982

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 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år
Mark skrivs inte av.

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	3 161 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	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 921 628	2 864 424
Årsavgifter lokaler	106 152	104 088
Hysesintäkt lokaler	55 350	53 268
Hysesintäkt garage och bilplatser	124 896	124 890
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	102 000	102 000
Avsatt till inre fond	-23 220	-23 220
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 763	4 769
Övriga intäkter och ersättningar	9 070	9 842
	3 298 639	3 240 061
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-101 044	-52 567
El	-46 955	-48 229
Uppvärmning	-389 712	-412 345
Vatten	-152 974	-154 491
Renhållning	-92 231	-86 022
Bevakningskostnader	-10 920	-10 013
TV, bredband, iptelefoni	-139 756	-138 915
Serviceavtal	-9 066	-8 887
Förvaltningskostnader	-460 252	-414 550
Försäkringar	-58 526	-51 543
Fastighetsskatt	-126 993	-122 303
Övriga driftskostnader	-10 652	-42 487
	-1 599 081	-1 542 351
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-55 438	-111 435
	-55 438	-111 435
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 770	-10 686
Övriga förvaltningskostnader	-202 508	-193 847
Kontorsutrustning och -material	-4 338	-1 947
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 185	-888
Förbrukningsinventarier	-2 562	-28 857
Medlemsavgifter HSB	-34 858	-33 483
Stämma och styrelse	-9 662	-6 596
	-266 883	-276 304
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda.		
Arvode till styrelsen	-67 558	-66 108
Vicevärdarvode	-54 548	-50 640
Övriga arvoden	-12 375	-11 063
Övriga personalkostnader	-2 400	-2 400
Revisionsarvode	-4 830	-4 433
Sociala avgifter	-31 476	-30 593
Utbildning	0	-2 500
	-173 187	-167 737

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	<u>-609 937</u> -609 937	<u>-609 937</u> -609 937
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Övriga finansiella kostnader	<u>0</u> 0	<u>-1 586</u> -1 586

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2066

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 31 716 144 31 716 144

Ingående anskaffningsvärde mark 172 000 172 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 31 888 144 31 888 144**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -13 879 928 -13 269 991

Årets avskrivningar byggnader -609 937 -609 937

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -14 489 865 -13 879 928**Utgående redovisat värde 17 398 280 18 008 216**

Redovisade värden byggnader 17 226 280 17 836 216

Redovisade värden mark 172 000 172 000

Fastighetsbeteckning: Plommonet 22

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1975	37 000 000	18 400 000	55 400 000	55 400 000
Lokaler	1975	1 257 000	796 000	2 053 000	2 053 000
		38 257 000	19 196 000	57 453 000	57 453 000

Ställda säkerheter 2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning 22 399 700 22 399 700

varav i eget förvar

Summa ställda säkerheter 22 399 700 22 399 700**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar 14 245 0

Årets Investering 22 388 14 245

Utgående värde pågående nyanläggningar 36 633 14 245

Pågående nyanläggningar avser balkonger.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB 500 500

500 500**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto 41 545 40 698

Övriga kortfristiga fordringar 1 183

41 546 40 881

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 342	89 745
	95 342	89 745

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-01	150 000	150 000
			150 000	150 000

Not 15 BANK

Swedbank	4 967	9 137
	4 967	9 137

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,93%	2024-09-01	4 625 000	140 000
Stadshypotek AB	1,15%	2027-10-30	2 500 000	0
Stadshypotek AB	0,96%	2025-09-30	1 000 000	0
Stadshypotek AB	1,08%	2026-09-30	4 391 250	51 000
Stadshypotek AB	3,89%	2032-09-01	789 000	210 360
			13 305 250	401 360

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 418 890**

Nästa års amortering av långfristig skuld	261 360
Lån som ska konverteras inom ett år	4 625 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	4 886 360

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,55%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 605 440
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	11 298 450
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	262 912	255 643
Avsättning	23 220	23 220
Uttag	-18 741	-15 951
	267 391	262 912

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	9 447	4 757
	9 447	4 757

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	25 553	25 803
Arbetsgivaravgifter	15 393	15 316
Övriga kortfristiga skulder	0	1 395
	40 946	42 514
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	6 392	6 392
Förutbetalda årsavgifter och hyror	268 958	269 881
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109 248	109 235
	384 598	385 508

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Birgitta Lindahl

.....
Thore Johansson

.....
Torgny Westling

.....
Marie-Louise Fahlström

.....
Morgan Ericsson

.....
Ove Norrman

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

Lena Linder
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Trion i Skövde, org.nr. 766600-2881

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Trion i Skövde 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Trion i Skövde 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 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 revisionsssed 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 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Linder
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

TORGNY WESTLING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 17:59:56



MARIE-LOUISE FAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 23:12:03



OVE NORRMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:54:18



THORE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 15:22:18



MORGAN ERICSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 11:31:11



BIRGITTA LINDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 10:40:34



LENA LINDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 08:20:01



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 17:26:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LENA LINDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 08:18:18



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 17:26:38



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.