



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Solgården i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Solgården i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 716447-8575 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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-11.

Föreningen har antagit 2011 års Normalstadgar, version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Ett första beslut har tagits med acklamation om att anta HSB Normalstadgar 2023 vid stämman 2023-05-16.

Energideklarationen är utförd och godkänd under år 2019.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) utfördes och godkändes år 2020. Nästa besiktning skall ske enligt fastställt intervall år 2026.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Aftonrodnaden	1992-06-24	1993
Gryningen	1992-06-24	1993
Skuggan	1992-06-24	1993
Skymningen	1992-06-24	1993
Solgården	1992-06-24	1993

### Totalt 5 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>
86	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7803
<b>Totalt 86 objekt</b>		<b>7803</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 2 rok, 48 st 3 rok, 4 st 4 rok, 6 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Daniel Hansson	Ordförande
Mariella Niemi	Ledamot
Christer Kannisto	Ledamot
Jan Waern	Ledamot
Margareta Eriksson	Ledamot, HSB NG
Esther O'Hara	Suppleant
Marie Borck	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mariella Niemi och Christer Kannisto samt suppleanterna Ester O'Hara och Marie Borck.

Firman tecknas två i förening av Daniel Hansson, Jan Waern, Mariella Niemi och Christer Kannisto.

Revisorer har varit: Mats Andersson med Beatrice Lundvall som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jessica Engelbrekt (sammankallande), och Pia Johansson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i samband med uppdatering av föreningens underhållsplan den 2023-04-16.

Besiktning av våra fastigheters tak samt exteriör i övrigt har genomförts av oberoende besiktningsman.

Styrelsen har tagit beslut att starta upp större renoveringsprojekt till följd denna besiktning.

Inköp av extra bergvärmepump för att kunna parera långa leveranstider och säkra fortsatt drift under vinterperioden.

Städdag genomfördes söndagen den 23 april.

Föreningen firade 30-årsjubileum lördagen den 19 augusti.

Vi har efter motion ställt till årets föreningsstämma haft möte med kommunens samordnare för biologisk mångfald Anna Brandeby Harström. Anna är inbjuden till 2024 års städdag i syfte att informera medlemmarna samt hjälpa oss med praktiska lösningar.

## Ekonomi

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Ett av lånen har sattes om 2023-11-10 och styrelsen valde binda lånet till 2026-11-17 och en ränta om 4,34%, kapitalbeloppet var 13 753 903, (tidigare räntesats var 1,93%).

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2024.

Efter avsättning till yttre fond med 2 000 000 kr och beräknat lyft från yttre fonden med 14 000 kr, så blir det ett beräknat resultat med 106 000 kr.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000	Bredband via Bredbandsbolaget numera Telenor
2015	Uppgradering TV-tjänst till dubbelriktad trafik avseende bredband Com Hem numera Tele2
2019	Gruppavtal bredband Telenor, fiber till föreningens samtliga lägenheter

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

Besiktning av våra fastigheters tak samt exteriör i övrigt har genomförts av oberoende besiktningsman.

*Styrelsen har tagit beslut att starta upp större renoveringsprojekt till följd denna besiktning.*

Årtal	Ändamål
2023 - 2027	Byte av fönster, rengöring av hängrännor
2023 - 2027	Trästaket målning/impregnering. Balkongplatta betong lagning nos.
2023 - 2027	Målning av träpanel, byte av tak.
2023 - 2027	Målning av ytterdörrar
2023 - 2027	Linjemarkering parkeringsplatser

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 111.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	552	459	461	3 478
Skuldsättning, kr/kvm	4 025	4 112	5 280	5 412
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 025	4 112	5 280	5 412
Räntekänslighet, %	4	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	136	126	131	116
Årsavgifter, kr/kvm	947	903	887	887
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	98	0
Totala intäkter, kr/kvm	950	904	903	896
Nettoomsättning, tkr	7 413	7 052	7 049	6 991
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 922	2 354	1 826	13 508
Soliditet, %	56	54	46	44

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 480 993	0	0	1 480 993
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	156 000	0	0	156 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	28 392 348	0	1 837 249	30 229 597
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>30 029 341</b>	<b>0</b>	<b>1 837 249</b>	<b>31 866 590</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 298 597	2 353 877	-1 837 249	6 815 225
Årets resultat, kr	2 353 877	-2 353 877	2 922 499	2 922 499
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>8 652 474</b>	<b>0</b>	<b>1 085 250</b>	<b>9 737 724</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>38 681 815</b>	<b>0</b>	<b>2 922 499</b>	<b>41 604 314</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 162 751 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	8 652 474
Årets resultat, kr	2 922 499
Reservation till underhållsfond, kr	-2 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	162 751
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>9 737 724</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>9 737 724</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	7 412 883	7 052 203
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>7 412 883</b>	<b>7 052 203</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 320 433	-2 448 805
Övriga externa kostnader	Not 4	-344 672	-217 886
Personalkostnader	Not 5	-163 766	-149 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 224 750	-1 224 750
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-4 053 620</b>	<b>-4 040 722</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>3 359 263</b>	<b>3 011 481</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		163 690	25 259
Räntekostnader och liknande resultatposter		-600 454	-682 863
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-436 764</b>	<b>-657 604</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 922 499</b>	<b>2 353 877</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 922 499</b>	<b>2 353 877</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	64 434 500	65 659 250
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>64 434 500</u>	<u>65 659 250</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>64 435 000</u></b>	<b><u>65 659 750</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	2 319 025	2 873 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	179 612	120 896
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 498 637</u>	<u>2 994 663</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	7 000 000	3 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>7 000 000</u>	<u>3 000 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>9 498 637</u></b>	<b><u>5 994 663</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>73 933 637</u></b>	<b><u>71 654 413</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	1 636 993	1 636 993
Fond för yttre underhåll	30 229 597	28 392 348
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>31 866 590</b>	<b>30 029 341</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 815 225	6 298 597
Årets resultat	2 922 499	2 353 877
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>9 737 724</b>	<b>8 652 474</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>41 604 314</b>	<b>38 681 815</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 30 524 403	17 700 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>30 524 403</b>	<b>17 700 500</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	880 000	14 383 903
Leverantörsskulder	0	41 106
Skatteskulder	11 741	13 493
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 30 462	29 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 882 717	804 289
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 804 920</b>	<b>15 272 098</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>32 329 323</b>	<b>32 972 598</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>73 933 637</b>	<b>71 654 413</b>

## KASSAFLÖDEANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	3 359 263	3 011 481
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 224 750	1 224 750
	<u>4 584 013</u>	<u>4 236 231</u>
Erhållen ränta	163 690	25 259
Erlagd ränta	-600 454	-682 863
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>4 147 249</u>	<u>3 578 627</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-57 886	1 580
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	36 725	46 380
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>4 126 088</u>	<u>3 626 587</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-680 000	-9 117 500
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-680 000</u>	<u>-9 117 500</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>3 446 088</b>	<b>-5 490 913</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	5 857 387	11 348 300
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>9 303 475</u>	<u>5 857 387</u>
	<b>3 446 088</b>	<b>-5 490 913</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 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 50 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	23 123 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.

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	7 263 396	6 917 460
Hysesintäkt garage och bilplatser	1 820	1 820
Åravgift TV/bredband/iptelefoni	129 000	129 000
Övriga primära intäkter och ersättningar	18 667	3 923
	<b>7 412 883</b>	<b>7 052 203</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-159 350	-549 211
El	-706 390	-651 942
Vatten	-352 365	-330 844
Renhållning	-155 390	-139 738
TV, bredband, iptelefoni	-178 130	-176 674
Serviceavtal	-5 098	-6 772
Förvaltningskostnader	-375 624	-340 860
Försäkringar	-63 175	-60 121
Fastighetsskatt	-136 654	-130 634
Periodiskt underhåll	-162 751	0
Övriga driftskostnader	-25 506	-62 009
	<b>-2 320 433</b>	<b>-2 448 805</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll övrigt	-162 751	0
	<b>-162 751</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 500	-10 800
Övriga förvaltningskostnader	-172 075	-163 997
Föreningsverksamhet	-3 649	-452
Konsulter	-115 694	-688
Medlemsavgifter HSB	-41 754	-40 107
Stämma och styrelse	0	-1 842
	<b>-344 672</b>	<b>-217 886</b>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-71 220	-63 780
Vicevärdsarvode	-45 670	-43 798
Övriga arvoden	-1 000	-1 000
Revisionsarvode	-7 150	-6 800
Sociala avgifter	-37 976	-33 903
Utbildning	-750	0
	<b>-163 766</b>	<b>-149 281</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 224 750	-1 224 750
	<b>-1 224 750</b>	<b>-1 224 750</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 7 BYGGNADER OCH MARK**

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	87 630 900	87 630 900
Ingående anskaffningsvärde mark	3 197 000	3 197 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>90 827 900</b>	<b>90 827 900</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-25 168 650	-23 943 900
Årets avskrivningar byggnader	-1 224 750	-1 224 750
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-26 393 400</b>	<b>-25 168 650</b>

**Utgående redovisat värde** **64 434 500** **65 659 250**

Redovisade värden byggnader	61 237 500	62 462 250
Redovisade värden mark	3 197 000	3 197 000

**Fastighetsbeteckning:** Solgården 1, Aftonrodnaden 1, Gryningsvägen 1, Skuggan 1 och Skymningen 1

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1993	78 600 000	18 449 000	97 049 000	97 049 000
		<b>78 600 000</b>	<b>18 449 000</b>	<b>97 049 000</b>	<b>97 049 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	86 199 000	86 199 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>86 199 000</b>	<b>86 199 000</b>

**Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB	2 303 475	2 857 387
Skattekonto	15 550	16 380
	<b>2 319 025</b>	<b>2 873 767</b>

**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 612	120 896
	<b>179 612</b>	<b>120 896</b>

**Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-04-01	7 000 000	3 000 000
			<b>7 000 000</b>	<b>3 000 000</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,83%	2031-10-16	11 820 500	90 000
SBAB	4,34%	2026-11-17	13 703 903	400 000
SBAB	1,14%	2025-05-09	5 880 000	390 000
			<b>31 404 403</b>	<b>880 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>30 524 403</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				880 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>880 000</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,80%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				3 520 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				27 004 403

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	15 302	15 258
Arbetsgivaravgifter	15 160	14 049
	<b>30 462</b>	<b>29 307</b>

**Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	86 924	40 526
Förutbetalda årsavgifter och hyror	627 340	606 639
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	168 453	157 124
	<b>882 717</b>	<b>804 289</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Daniel Hansson.....  
Mariella Niemi.....  
Christer Kannisto.....  
Jan Waern.....  
Margareta Eriksson

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

Revisor vald av föreningsstämman  
Mats AnderssonBoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Solgården i Trollhättan, org.nr. 716447-8575

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Solgården 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Solgården 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 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.

Trollhättan

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Andersson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**DANIEL HANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 21:26:36



**CHRISTER KANNISTO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 21:29:46



**MARGARETA ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 15:36:31



**MARIELLA NIEMI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 18:46:37



**JAN WAERN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 20:28:59



**MATS ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 23:57:46



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 08:40:09



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MATS ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 00:00:23



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 08:39:56



# 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.