



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Läkaren i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Läkaren i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1423 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Läkaren 4	1963-01-01	1963

Totalt 1 objekt

Föreningens fastighet är belägen på adressen Karlstorpsvägen 94-112. På fastigheten finns 6 st bostadshus i 6 våningar med 6 st trappuppgångar. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
180	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 373
3	lokaler (hyresrätt)	653
62	garageplatser	775
135	p-platser	1 620
Totalt 380 objekt		14 421

Föreningens lägenheter fördelas på: 42 st 1 rok, 30 st 2 rok, 102 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Torbjörn Nordin	Ordförande	2024-05-05
Torbjörn Nordin	Ledamot	2020-06-29
Britt-Marie Lindebjörk	Ledamot	2018-05-28
Kerstin Pettersson	Ledamot	2018-05-28
Helle von Sneidern	Ledamot	2022-05-04
Lars Grönvall	Ledamot	2016-05-12
Nicklas Sjöberg	Ledamot	2023-08-04
Alejandro Da Silva Flores	Suppleant	2024-06-26
Sara Andersson	Suppleant	2024-06-26
Wilhelm Ekensskär	Suppleant	2024-06-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Grönvall, Kerstin Pettersson, Alejandro Da Silva Flores, Sara Andersson och Wilhelm Ekensskär.

Firman tecknas två i förening av Britt-Marie Lindebjörk, Helle von Sneidern och Torbjörn Nordin.

Revisorer har varit: Christina Svahnberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Pirkko Foster (sammankallande) och Birgitta Orava, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2024-06-25. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

Ordförande informerade medlemmar om att fr o m 2024-09-01 startade tjänsten förvaltare och säkra hus från HSB. Stämman beslutade att sälja 14 kvm till Trollhättans Stad.

Fastighetsreglering: Trollhättans Stad önskar köpa en liten tomtyta 14 kvm vid garagen läng med Lassarettsvägen till en summa av 5 250 kr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2025-01-01 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.

Underhåll , väsentliga händelser och aktiviteter under året

Byte till miljöarmaturer (LED) i källare och trapphus.

Byte styrboxar till dörrautomatik för ytterdörrar (åska).

Byte komplett el i affärslokalen.

Föreningen har fått ersättning från försäkringsbolaget på 234 592 kr för skadorna som åskvädret orsakade i våras.

Aktivitet

Inställd.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Byte av fönster 1986, byte av hustak 1998–1999, stambyte 2000–2001, inglasning av balkonger 2002, byte av hissmaskiner hus 94 och hus 104 2003, hus 106 2006, hus 108 2009, hus 110 2007, hus 112 2004 och byte av tak affärslokal och pannrum 2017.

OVK genomfördes 2021 med godkänt resultat. Nästa besiktning ska ske 2027.

Imkanaler rensades senast 2014.

Energideklaration utfördes senast 2019.

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

Måla linjer parkeringsplatser, byte hisslinor, fönsterbyte källarfönster

Injustering värmeledning, OVK.besiktning, rensning av ventilationskanaler, injustering ventilation.

Översyn och uppdatering av lekplats, Målning trapphus

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 265 880 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

I samband med antagande av budget för år 2025 beslutade styrelsen att fr. o. m. 2025-01-01 höja årsavgiften med 1,5 %. Efter en avsättning till yttre fond med 1 500 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 271 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på 164 231 kr.

Föreningen har en befarad kundförlust på hyresfordran gällande lokal 503 på 184 217 kr. Dom har fastställs i Tingsrätten och föreningen kommer att begära verkställande hos Kronofogden.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning och årlig uppdatering av underhållsplan.
- HSB Nordvästra Götaland avseende fastighetsskötsel och lokalvård.
- HSB Nordvästra Götaland avseende förvaltartjänst och säkra hus
- Göteborgs energi avseende fastighetsel.
- Tele 2 avseende kabel-tv.
- Telenor avseende bredband/fast telefoni.
- Kiwa Inspecta avseende hissbesiktningar.
- Curator avseende hisservice.
- Helservice avseende passersystem/inloggning.
- Länsförsäkringar Älvsborg fastighetsförsäkring

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 211 och under året har det tillkommit 29 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 218.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	222	199	216	200	0
Skuldsättning, kr/kvm	489	522	853	906	1 191
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	551	596	855	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	202	202	186	171	0
Årsavgifter, kr/kvm	634	639	586	563	563
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	89	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	680	631	642	613	0
Nettoomsättning, tkr	8 401	8 189	7 694	7 346	7 374
Resultat efter finansiella poster, tkr	828	1 300	1 266	1 210	1 021
Soliditet, %	53	59	46	42	32

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	825 185	0	0	825 185
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 295 156	0	1 478 263	9 773 419
S:a bundet eget kapital, kr	9 120 341	0	1 478 263	10 598 604
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 095 444	1 300 391	-1 478 263	917 572
Årets resultat, kr	1 300 391	-1 300 391	827 806	827 806
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 395 835	0	-650 457	1 745 378
S:a eget kapital, kr	11 516 176	0	827 806	12 343 982

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 349 000 kr samt ianspråktagande skett med 870 737,24 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	2 395 835
Årets resultat, kr	827 806
Reservation till underhållsfond, kr	-2 349 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	870 737
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 745 378

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 745 378

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 401 326	8 188 780
Övriga rörelseintäkter	Not 3	303 832	57 202
Summa Rörelseintäkter		8 705 158	8 245 982
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 271 115	-4 848 906
Övriga externa kostnader	Not 5	-225 981	-645 805
Personalkostnader	Not 6	-213 557	-229 800
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 141 527	-1 141 527
Summa Rörelsekostnader		-7 852 179	-6 866 038
Rörelseresultat		852 979	1 379 944
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		148 490	81 696
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 663	-161 249
Summa Finansiella poster		-25 173	-79 553
Resultat efter finansiella poster		827 806	1 300 391
Resultat före skatt		827 806	1 300 391
Årets resultat		827 806	1 300 391

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	8 843 9469 985 473
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		8 843 9469 985 473
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		8 844 4469 985 973

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		88 2550
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	6 788 2735 499 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	224 715209 000
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 101 2435 708 573
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 0004 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 000 0004 000 000
Summa Omsättningstillgångar		11 101 2439 708 573
Summa Tillgångar		19 945 68919 694 546

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 13	825 185	825 185
Fond för yttre underhåll		9 773 419	8 295 156
Summa Bundet eget kapital		10 598 604	9 120 341

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		917 572	1 095 444
Årets resultat		827 806	1 300 391
Summa Fritt eget kapital		1 745 378	2 395 835

Summa Eget kapital		12 343 982	11 516 176
--------------------	--	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 733 440	2 425 000
Summa Långfristiga skulder		3 733 440	2 425 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 532 440	4 348 320
Leverantörsskulder		221 398	511 194
Skatteskulder		31 579	82 809
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	105 499	115 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	977 352	695 392
Summa Kortfristiga skulder		3 868 267	5 753 370

Summa Skulder		7 601 707	8 178 370
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		19 945 689	19 694 546
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	852 979	1 379 944
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 141 527	1 141 527
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 141 527	1 141 527
Erhållen ränta	148 490	81 696
Erlagd ränta	-179 804	-161 249
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 963 192	2 441 918
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-126 164	-28 649
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-63 081	-197 060
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-189 245	-225 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 773 947	2 216 209
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-507 440	-3 482 440
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-507 440	-3 482 440
Årets kassaflöde	1 266 507	-1 266 231
Likvida medel vid årets början	9 465 639	10 731 870
Likvida medel vid årets slut	10 732 146	9 465 639



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av 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.

Redovisningsvaluta

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 61 år.

Avskrivningstid på ombyggnationer: 31 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 4 582 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 205 052	6 995 016
	Hyror lokaler	495 993	481 476
	Hyror garage och parkeringsplatser	428 925	419 302
	Hyror informationsöverföring	270 000	270 000
	Övriga primära intäkter	16 081	22 986
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 416 051	8 188 780
	Hyresbortfall	-14 725	0
	<i>Summa</i>	-14 725	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 401 326	8 188 780
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	242 082	0
	Övriga sekundära intäkter	61 750	57 202
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	303 832	57 202
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 143 150	-916 587
	Snö och halk-bekämpning	-83 780	-52 243
	Reparationer	-162 988	-156 226
	Planerat underhåll	-870 737	-141 994
	El	-245 738	-560 308
	Uppvärmning	-1 555 035	-1 409 437
	Vatten	-781 516	-654 439
	Sophämtning	-152 876	-155 189
	Fastighetsförsäkring	-112 180	-104 353
	Kabel-TV och bredband	-335 213	-318 825
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-327 540	-320 160
	Förvaltningsavtalskostnader	-500 362	-59 146
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 271 115	-4 848 907

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-35 031	-21 912
	Administrationskostnader	-62 186	-177 586
	Extern revision	-19 250	-16 625
	Konsultkostnader	-4 375	-21 947
	Medlemsavgifter	-86 084	-82 268
	Föreningsverksamhet	-10 235	-405
	Övriga förvaltningskostnader	-8 820	-325 062
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-225 981	-645 805
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-78 500	-67 082
	Revisionsarvode	-5 500	-5 610
	Övriga arvoden	-105 158	-129 712
	Löner och övriga ersättningar	-1 174	-3 588
	Sociala avgifter	-23 224	-23 808
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-213 557	-229 800
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 141 527	-1 141 527
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 141 527	-1 141 527

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 471 200	36 471 200
	Ingående anskaffningsvärde mark	857 000	857 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	37 328 200	37 328 200
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 342 727	-26 201 200
	Årets avskrivningar	-1 141 527	-1 141 527
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 484 254	-27 342 727
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 843 946	9 985 473
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 048 000	2 048 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	84 000 000	84 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 366 000	1 366 000
	<i>Summa</i>	114 414 000	114 414 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	34 924 000	34 924 000
	Varav i eget förvar	-534 000	-534 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	34 390 000	34 390 000
	Fastighetsbeteckning: Läkaren 4 Värdeår: 1963		
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 732 146	5 465 639
	Övriga fordringar	56 127	33 933
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 788 273	5 499 572
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	224 715	209 000
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	224 715	209 000

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

4 000 000

4 000 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

4 000 000

4 000 000

Not 13	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll

9 773 419

0

Summa Fond för yttre underhåll

9 773 419

0

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	3,17%	2025-05-09	2 425 000	400 000
Swedbank Hypotek AB	3,38%	2027-06-09	3 840 880	107 440
			6 265 880	507 440

Långfristig del

3 733 440

Nästa års amortering av långfristig skuld

107 440

Lån som ska konverteras inom ett år

2 425 000

Kortfristig del

2 532 440

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

507 440

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 029 760

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,30%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt

2 244

5 704

Inre fond

99 856

103 420

Övriga kortfristiga skulder

3 399

6 531

Summa Övriga skulder

105 499

115 655

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

669 313

670 904

Upplupna räntekostnader

1 722

7 863

Övriga upplupna kostnader

306 317

16 625

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

977 352

695 392

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Läkaren i Trollhättan, org.nr. 763000-1423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Läkaren i Trollhättan för räkenskapsåret 2024. 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 2024 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. Revisorenas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 Läkaren i Trollhättan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

Christina Svahnberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Läkaren i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TORBJÖRN NORDIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 22:39:58



BRITT-MARIE LINDEBJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-16 kl. 14:55:11



NICKLAS SJÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 19:39:53



LARS GRÖNVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 17:12:31



KERSTIN PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 10:22:12



HELLE VON SNEIDERN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 19:21:57



CHRISTINA SVAHNBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 13:57:14



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 19:02:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Läkaren i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTINA SVAHNBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 14:09:34



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 19:03:25



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna 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

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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