



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Berget i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Berget i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1514 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-12-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tranan 5		1953
Tranan 6		1953

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
14	lokaler	445
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7479
30	garageplatser	0
<b>Totalt 143 objekt</b>		<b>7924</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 2 rok, 24 st 3 rok, 24 st 4 rok, 11 st 4.5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Frykner	Ordförande
Gerd Nyberg	Ledamot
Nils Håkan Granath	Ledamot
Christin Slättmyr	HSB Ledamot
Hans-Olof Skanse	Ledamot
Mattias Karlsson	Ledamot
Sarah Andersson	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Frykner, Gerd Nyberg, Håkan Granath och Mattias Karlsson.

Firmatecknare har varit: Christin Slättmyr, Per Frykner, Mattias Karlsson och Boel Lans (extern).

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer har varit: Anita Thungström med Monika Claesson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jonas Kleye (sammankallande), Gerd Nyberg samt Boel Lans, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05. På stämman deltog 25 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2022-06-14 på grund av stadgebyte. På stämman deltog 9 medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under räkenskapsåret.

Föreningen har under året bytt till HSB Normalstadgar.

Under verksamhetsåret har oförutsedda kostnader avseende avlopp påverkat föreningen.

Anledningen har visat sig komma från tiden då rot-renoveringen genomfördes och underhåll genomfördes i huvudsak för avloppsstammarna till lägenheterna.

Styrelsen fortsätter undersöka tillsammans med experter åtgärder och prioritering för att på bästa sätt hålla kostnaderna nere.

### Under verksamhetsåret har följande större åtgärder genomförts:

- Åtgärder för avlopp
- Införande av energistyrning för värme
- Införande av energieffektivare belysning

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

- Åtgärder för avlopp och vatten
- Målning i garage

### MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 125 och under året har det tillkommit 21 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 125.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	290	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 512	4 729	4 938	5 432	5 783
Räntekänslighet, %	5	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	198	0	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	617	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	927	918	909	900	891
Totala intäkter, kr/kvm	925	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 220	7 150	7 091	7 017	6 952
Resultat efter finansiella poster, tkr	317	-698	4 664	898	1 501
Soliditet, %	30	28	29	21	19

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	227 380	0	0	227 380
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 504 913	0	443 283	11 948 196
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>11 732 293</b>	<b>0</b>	<b>443 283</b>	<b>12 175 576</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 483 916	-697 765	0	3 342 868
Årets resultat, kr	-697 765	697 765	316 750	316 750
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 786 151</b>	<b>0</b>	<b>316 750</b>	<b>3 659 618</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>15 518 444</b>	<b>0</b>	<b>760 033</b>	<b>15 835 194</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 258 000 kr samt ianspråktagande skett med 814 717 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	3 786 151
Årets resultat, kr	316 750
Reservation till underhållsfond, kr	-1 258 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	814 717
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 659 618</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>3 659 618</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 224 306	7 149 780
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 478	94 775
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>7 324 784</b>	<b>7 244 555</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 760 749	-5 760 314
Övriga externa kostnader	Not 5	-280 943	-247 222
Personalkostnader	Not 6	-215 572	-207 338
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 164 452	-1 148 184
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-6 421 716</b>	<b>-7 363 058</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>903 068</b>	<b>-118 503</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 266	2 714
Räntekostnader och liknande resultatposter		-587 584	-581 976
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-586 318</b>	<b>-579 262</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>316 750</b>	<b>-697 765</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>316 750</b>	<b>-697 765</b>

## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	50 889 003	51 645 682
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		50 889 003	51 645 682
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 889 503</b>	<b>51 646 182</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 064	0
Övriga fordringar	Not 10	1 587 851	2 259 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	174 355	113 131
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 774 270	2 372 903
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	700 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		0	700 000
Kassa och bank	Not 13	3 087	13 319
<i>Summa kassa och bank</i>		3 087	13 319
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 777 357</b>	<b>3 086 222</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 666 860</b>	<b>54 732 404</b>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		227 380	227 380
Fond för yttre underhåll		11 948 196	11 504 913
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 175 576</b>	<b>11 732 293</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 342 868	4 483 916
Årets resultat		316 750	-697 765
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 659 619</b>	<b>3 786 152</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 835 195</b>	<b>15 518 445</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	30 990 532	27 276 159
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 990 532</b>	<b>27 276 159</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 732 144	10 167 500
Leverantörsskulder		323 065	824 119
Skatteskulder		30 081	25 187
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	40 934	45 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	714 910	875 416
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 841 134</b>	<b>11 937 801</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>36 831 666</b>	<b>39 213 960</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 666 860</b>	<b>54 732 404</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	903 068	-118 503
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 164 452	1 148 184
	<u>2 067 520</u>	<u>1 029 681</u>
Erhållen ränta	1 266	2 714
Erlagd ränta	-587 584	-581 976
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>1 481 203</u>	<u>450 419</u>
<b>(före förändring av rörelsekapital)</b>		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-71 440	-30 081
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 161 311	690 937
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>248 452</b></u>	<u><b>1 111 275</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-407 773	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-407 773</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 220 983	-1 662 500
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-1 220 983</b></u>	<u><b>-1 662 500</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 380 305</b>	<b>-551 225</b>
Likvida medel vid årets början	2 939 075	3 490 300
Likvida medel vid årets slut	<u>1 558 770</u>	<u>2 939 075</u>
	<b>-1 380 305</b>	<b>-551 225</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 BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

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

#### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnader: 88 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	28 054 tkr
Förändring jämfört med föregående år	28 125 tkr

#### Kassaflödesanalys

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	6 927 462	6 859 488
Hysesintäkt lokaler	203 970	204 760
Hysesintäkt garage och bilplatser	82 165	83 529
Intäkt andrahandsupplåtelse	6 852	2 670
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 858	-667
	<b>7 224 306</b>	<b>7 149 780</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	80 806	5 067
Vinst vid avyttring anläggningstillgång	0	70 930
Övrigt	19 672	18 778
	<b>100 478</b>	<b>94 775</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-757 156	-787 345
El	-258 131	-146 811
Uppvärmning	-904 088	-986 014
Vatten	-402 369	-392 824
Renhållning	-197 686	-179 312
Bevakningskostnader	0	-61
TV, bredband, iptelefoni	-253 941	-310 235
Serviceavtal	-166 759	-176 075
Förvaltningskostnader	-630 756	-591 285
Försäkringar	-67 413	-64 203
Fastighetsskatt	-247 806	-243 505
Periodiskt underhåll	-814 717	-1 800 519
Övriga driftskostnader	-59 925	-82 126
	<b>-4 760 749</b>	<b>-5 760 314</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll övrigt	-814 717	-1 800 519
	<b>-814 717</b>	<b>-1 800 519</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-11 600	-12 222
Övriga förvaltningskostnader	-182 175	-177 891
Kostnader överlåtelse och panter	-4 285	0
Kontorsutrustning och -material	0	-743
Konsulter	-33 029	-673
Förbrukningsinventarier	0	-11 132
Medlemsavgifter HSB	-45 489	-44 562
Stämma och styrelse	-4 366	0
	<b>-280 943</b>	<b>-247 222</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-79 695	-83 342
Vicevärdarvode	-72 000	-78 000
Övriga arvoden	-23 453	0
Revisionsarvode	-7 245	-7 095
Sociala avgifter	-33 179	-37 154
Utbildning	0	-1 748
	<b>-215 572</b>	<b>-207 338</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 115 002	-1 098 734
Installationer och inventarier	-49 450	-49 450
	<b>-1 164 452</b>	<b>-1 148 184</b>

	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 8 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	66 844 090	66 844 090			
Årets investering byggnader	407 773	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	494 000	494 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 745 863</b>	<b>67 338 090</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-15 741 858	-14 593 674			
Årets avskrivningar byggnader	-1 115 002	-1 098 734			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-16 856 860</b>	<b>-15 692 408</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 889 003</b>	<b>51 645 682</b>			
Redovisade värden byggnader	50 395 003	51 151 682			
Redovisade värden mark	494 000	494 000			
<b>Fastighetsbeteckning: Tranan 5 och Tranan 6</b>					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus	1991	7 128 000	6 237 000	13 365 000	13 365 000
Bostäder hyreshus	1991	64 000 000	14 800 000	78 800 000	70 200 000
Lokaler	1991	850 000	802 000	1 652 000	2 145 000
		<b>71 978 000</b>	<b>21 839 000</b>	<b>93 817 000</b>	<b>85 710 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning				64 406 000	64 406 000
varav i eget förvar				2 982 000	2 982 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>67 388 000</b>	<b>67 388 000</b>
<b>Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
4 732 144	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>					
Avräkning HSB	1 555 683	2 225 756			
Skattekonto	32 168	34 016			
	<b>1 587 851</b>	<b>2 259 772</b>			
<b>Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	174 355	113 131			
	<b>174 355</b>	<b>113 131</b>			
<b>Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>					
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>			
Placering HSB 3 mån	0	700 000			
	<b>0</b>	<b>700 000</b>			
<b>Not 13 KASSA OCH BANK</b>					
Handelsbanken	3 087	13 319			
	<b>3 087</b>	<b>13 319</b>			

2022-12-31

2021-12-31

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,68%	2023-12-01	3 600 000	100 000
Stadshypotek AB	1,44%	2024-04-30	2 850 000	400 000
Stadshypotek AB	1,70%	2029-10-30	4 607 500	47 500
Stadshypotek AB	1,80%	2028-03-30	5 105 193	200 000
Stadshypotek AB	4,01%	2027-12-01	5 600 000	100 000
Stadshypotek AB	0,99%	2025-12-01	4 289 215	100 000
Stadshypotek AB	1,92%	2031-09-30	2 360 036	140 000
Stadshypotek AB	1,66%	2026-12-31	4 430 732	44 644
Stadshypotek AB	4,47%	2026-12-30	2 880 000	100 000
			<b>35 722 676</b>	<b>1 232 144</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>34 090 532</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				1 232 144
Lån som ska konverteras inom ett år				3 500 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>4 732 144</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,19%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				4 928 576
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				29 561 956
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	2 146	21 060
Personalens källskatt	1 800	1 800
Arbetsgivaravgifter	612	612
Medlemmars inre fond	21 758	22 106
Övriga kortfristiga skulder	14 618	0
	<b>40 934</b>	<b>45 579</b>

**Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	73 881	60 224
Förutbetalda årsavgifter och hyror	604 628	588 097
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 401	227 095
	<b>714 910</b>	<b>875 416</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.

Per Frykner	Mattias Karlsson	Sarah Andersson
Nils Håkan Granath	Gerd Nyberg	Hans-Olof Skanse
Christin Slättmyr		

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

Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
Anita Thungström	Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Berget i Trollhättan, org.nr. 763000-1514

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Berget i Trollhättan för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 Brf Berget i Trollhättan för räkenskapsåret 2022 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Trollhättan

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anita Thungström  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Berget i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PER FRYKNER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 19:14:07



**MATTIAS KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 19:13:59



**SARAH ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-12 kl. 21:54:24



**NILS HÅKAN GRANATH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-15 kl. 08:09:20



**GERD NYBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-15 kl. 09:29:54



**HANS-OLOF SKANSE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 16:31:13



**CHRISTIN SLÄTTMYR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 08:36:17



**ANITA THUNGSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 09:11:30



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 17:57:25



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Berget i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANITA THUNGSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 22:00:18



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 17:57:16





# 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.