



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Lejonet i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Lejonet i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1498 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lejonet 8	1954-01-01	1944

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2006
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	133
1	garageplatser	10
31	p-platser	0
Totalt 73 objekt		2149

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 19 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Alexander Myllyharju	Ordförande	2022-06-09
Alexander Myllyharju	Ledamot	2021-06-15
Birgitta Eklund	Ledamot	2022-06-09
Susanne Rasmusson	Suppleant	2022-06-09
Shams Faraj	Ledamot	2019-06-11
Philip Jakobsson	Ledamot	2022-06-09
Lovisa Andersson	Ledamot	2021-06-15
Erik Hallberg	Suppleant	2021-06-15
Hanna Marke	Ledamot	2022-06-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alexander Myllyharju, Philip Jakobsson, Lovisa Andersson, Erik Hallberg, Susanne Rasmusson.

Firmatecknare har varit: Alexander Myllyharju, Lovisa Andersson, Hanna Marke.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Mats Persson (sammanställande) och Caroline Öhman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 11 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 året har man underhållsspolat avloppet, utfört måleriarbeten i tvättstugor och torkrum samt separerat dagvatten/avlopp.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning.
- Risto Fastighetservice avseende fastighetsskötsel och lokalvård.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.
- Bixia avseende leverans av rörlig el.
- Tele2 avseende kabel-tv och internet.
- Anticimex avseende fågelskydd.
- Securitas avseende bevakningstjänster och jourservice.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1992	Fasadrenovering och fönsterbyte
1993	Omläggning tak
2002	Entrédörrar och nytt låssystem
2023	Separering dagvatten/avlopp

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

En relining av köksstammarna i trapphus 8C kommer göras i början på 2023. Föreningen kommer filma resterande stammar i alla trapphus och om möjligt göra relining i alla trapphus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	253	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	381
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	242	0	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	807	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	822	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	831	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 777	1 775	1 658	1 603	1 514
Resultat efter finansiella poster, tkr	-267	322	366	-222	294
Soliditet, %	90	87	92	88	71

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	65 950	0	0	65 950
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 442 259	0	-242 159	2 200 100
S:a bundet eget kapital, kr	2 508 209	0	-242 159	2 266 050
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	371 343	322 011	242 159	935 513
Årets resultat, kr	322 011	-322 011	-267 136	-267 136
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	693 354	0	-24 977	668 377
S:a eget kapital, kr	3 201 563	0	-267 136	2 934 427

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 479 000 kr samt ianspråktagande skett med 721 159 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	693 354
Årets resultat, kr	-267 136
Reservation till underhållsfond, kr	-479 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	721 159
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	668 377

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	668 377

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
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 777 339	1 775 023
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 777 339	1 775 023
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 735 968	-1 169 435
Övriga externa kostnader	Not 4	-134 949	-115 536
Personalkostnader	Not 5	-92 623	-84 176
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-87 186	-87 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 050 727	-1 456 146
RÖRELSERESULTAT		-273 388	318 877
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 251	3 134
SUMMA FINANSIELLA POSTER		6 251	3 134
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-267 136	322 011
ÅRETS RESULTAT		-267 136	322 011

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	858 814	946 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		858 814	946 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		859 314	946 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 208	0
Övriga fordringar	Not 9	999 608	1 341 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	104 186	100 860
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 105 002	1 442 545
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 300 000	1 300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 300 000	1 300 000
Summa omsättningstillgångar		2 405 002	2 742 545
SUMMA TILLGÅNGAR		3 264 316	3 689 045

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	65 950	65 950
Fond för yttre underhåll	2 200 100	2 442 259
Summa bundet eget kapital	2 266 050	2 508 209
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	935 513	371 343
Årets resultat	-267 136	322 011
Summa fritt eget kapital	668 376	693 354
Summa eget kapital	2 934 426	3 201 562
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	44 590	213 968
Skatteskulder	3 698	7 361
Övriga kortfristiga skulder	44 854	43 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236 748	222 957
Summa kortfristiga skulder	329 890	487 483
Summa skulder	329 890	487 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 264 316	3 689 045

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-273 388	318 877
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	87 186	87 000
	-186 202	405 877
Erhållen ränta	6 251	3 134
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-179 951	409 011
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	42	-3 867
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-157 593	223 681
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-337 501	628 825
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-337 501	628 825
Likvida medel vid årets början	2 635 015	2 006 191
Likvida medel vid årets slut	2 297 514	2 635 015
	-337 501	628 825

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
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 541 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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 647 696	1 647 696
Hysesintäkt lokaler	73 440	71 352
Hysesintäkt garage och bilplatser	53 250	52 950
Övriga intäkter i verksamheten	0	420
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 953	2 605
	1 777 339	1 775 023
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-59 696	-210 569
El	-71 865	-47 087
Uppvärmning	-341 127	-353 685
Vatten	-104 348	-102 099
Renhållning	-46 290	-43 146
TV, bredband, iptelefoni	-65 973	-64 518
Serviceavtal	-25 095	-29 183
Förvaltningskostnader	-196 671	-191 249
Försäkringar	-34 392	-32 754
Fastighetsskatt	-67 410	-64 390
Periodiskt underhåll	-721 159	0
Övriga driftskostnader	-1 943	-30 755
	-1 735 968	-1 169 435
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-721 159	0
	-721 159	0
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 425	-9 750
Övriga förvaltningskostnader	-95 451	-85 584
Förbrukningsinventarier	-5 000	0
Medlemsavgifter HSB	-21 477	-20 202
Stämma och styrelse	-1 596	0
	-134 949	-115 536
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	
Arvode till styrelsen	-41 000	-53 900
Vicevärdsarvode	-21 600	-6 800
Övriga arvoden	-3 500	0
Övriga personalkostnader	0	-1 200
Revisionsarvode	-5 000	-2 500
Sociala avgifter	-21 523	-19 026
Utbildning	0	-750
	-92 623	-84 176
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-87 186	-87 000
	-87 186	-87 000

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 053 000	4 053 000
Ingående anskaffningsvärde mark	125 000	125 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 178 000	4 178 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 232 000	-3 145 000
Årets avskrivningar byggnader	-87 186	-87 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 319 186	-3 232 000

Utgående redovisat värde

858 814 946 000

Redovisade värden byggnader

733 814 821 000

Redovisade värden mark

125 000 125 000

Fastighetsbeteckning:

Lejonet 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1954	17 000 000	8 000 000	25 000 000	23 200 000
Lokaler		493 000	172 000	665 000	603 000
		17 493 000	8 172 000	25 665 000	23 803 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	4 329 000	4 329 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	4 329 000	4 329 000

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500 500
500 500**Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

997 514 1 335 015

Skattekonto

2 094 6 670

999 608 1 341 685**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

104 186 100 860
104 186 100 860**Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,80%	2023-04-01	1 300 000	1 300 000
			1 300 000	1 300 000

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt

1 500 0

Arbetsgivaravgifter

1 571 0

Medlemmarnas inre fond

41 783 43 197

44 854 43 197

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Förutbetalda årsavgifter och hyror

153 623

140 903

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

83 125

82 054

236 748222 957

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Alexander Myllyharju.....
Shams Faraj.....
Birgitta Eklund.....
Lovisa Andersson.....
Philip Jakobsson.....
Hanna Marke

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

Revisor vald av föreningsstämman
David JuterängBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lejonet i Trollhättan, org.nr. 763000-1498

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lejonet 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lejonet 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

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

David Juteräng
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

ALEXANDER MYLLYHARJU

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 12:08:19



LOVISA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 14:54:41



BIRGITTA EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 09:23:20



SHAMS FARAJ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 17:51:12



PHILIP JAKOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 18:00:13



HANNA MARKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 17:23:34



DAVID JUTERÄNG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 22:55:12



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 14:16:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

DAVID JUTERÄNG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 22:54:18



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 14:16:37



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.