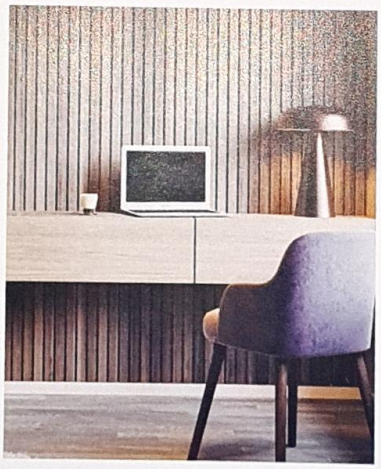

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Djupebäck i Trollhättan

MEDLEM I HSB

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 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.

- Distruberat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Djupebäck i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1563 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 1939. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-02-28.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar version 5 för HSB bostadsrättsföreningar med anpassning § 31 och 32.

Energideklaration är utförd senast 2015.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet utfördes och godkändes 2021. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall 2027. Rensning av imkanaler gjordes senast 2021.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lejonet 2	1941-03-26	1942
Lejonet 3	1941-03-26	1942
Lejonet 4	1941-03-26	1942
Totalt 3 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
2	lokaler (hyresrätt)	106
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3066
43	p-platser	0
Totalt 111 objekt		**3172**

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 34 st 2 rok, 6 st 3 rok.
Av föreningens 43 p-platser är 23 med el.
På fastigheten finns 3 bostadshus i 3 våningar med adresserna Stridsbergsgatan 2, 4 A-C och Repslagaregatan 1 A-D.

- Distruberat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557490702567 Signerat SS, MA, CA, DN, LH, PS, ME

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sebastian Salman	Ordförande
Lars-Åke Hallberg	Vice ordförande
Margareta Artursson	Ledamot
Caroline Assia	Ledamot
Dan Nyberg	Ledamot, utsedd av HSB NVG
Karl-Erik Fyhr	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars-Åke Hallberg, Caroline Assia och Karl-Erik Fyhr.

Firmatecknare har varit: Sebastian Salman, Lars-Åke Hallberg, Margareta Artursson och Caroline Assia, två i förening.

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

Valberedning har varit: Karl-Erik Fyhr.

Vicevärdar har varit: Sebastian Salman, Marcus Johansson (del av år), Lars-Åke Hallberg, Carolina Assia och Margareta Artursson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2022-06-29 med anledning av stadgebyte till Normalstadgar 2011 utan anpassning.
På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar. Stadgarna har ännu inte registrerats hos Bolagsverket.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ny fläkt för ventilation på Repslagaregatan.
Förstärkt och underhåll för fasaden på stridsbergsgatans gavlar.
Åtgärdat fuktskador på Stridsbergsgatan 2 och 4.
Uthyrning av ett antal lediga p-platser (till icke medlemmar på begränsad tid).

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2022.

Ekonomi:

En höjning med 10 % på årsavgiften gjordes senast 2023-01-01.

Föreningen är momspliktig.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2023.
Efter en avsättning till yttre fond med 730 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 1 084 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondförändring med -149 289 kr.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

- Distruberat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557490702567 Signerat SS, MA, CA, DN, LH, PS, ME

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1987	ROT renovering.
2009	Ventilation.
2019	Parkeringsplatser.
2020	Parkeringsplatser.

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

Till nästa år planeras byte av entrédörrar där det även kommer installeras ett kombinerat kod och taggsystem.
Styrelsen planerar även för ett fönsterbyte.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75. En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	261	244	261	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 315	2 396	2 476	2 644	2 782
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	261	237	204	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	650	679	510	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	882	882	882	882	864
Totala intäkter, kr/kvm	920	904	903	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 920	2 866	2 865	2 838	2 776
Resultat efter finansiella poster, tkr	182	96	584	-810	396
Soliditet, %	44	44	42	40	42

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.

- Distruberat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557490702567 Signerat SS, MA, CA, DN, LH, PS, ME

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

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	132 680	0	0	132 680
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 392 517	0	146 477	4 538 994
S:a bundet eget kapital, kr	**4 525 197**	**0**	**146 477**	**4 671 674**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 717 690	96 399	−146 477	1 667 612
Årets resultat, kr	96 399	−96 399	182 101	182 101
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 814 089**	**0**	**35 624**	**1 849 713**
S:a eget kapital, kr	**6 339 286**	**0**	**182 101**	**6 521 387**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 570 000 kr samt ianspråktagande skett med 423 523 kr.

- Distruberat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557490702567 Signerat SS, MA, CA, DN, LH, PS, ME

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	1 814 089
Årets resultat, kr	182 101
Reservation till underhållsfond, kr	-570 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	423 523
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 849 713**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**1 849 713**

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

Tilläggsupplysning:
Resultat efter fondförändring, kr: 35 624.

- Distruberat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557490702567 Signerat SS, MA, CA, DN, LH, PS, ME

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 919 737	2 866 442
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**2 919 737**	**2 866 442**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 062 925	-2 154 791
Övriga externa kostnader	Not 4	-181 717	-168 784
Personalkostnader	Not 5	-171 516	-149 668
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-223 600	-220 100
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-2 639 758**	**-2 693 343**
RÖRELSERESULTAT		**279 980**	**173 099**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 965	2 322
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 844	-79 022
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-97 879**	**-76 700**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**182 101**	**96 399**
ÅRETS RESULTAT		**182 101**	**96 399**

- Distruberat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557490702567 Signerat SS, MA, CA, DN, LH, PS, ME

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	11 374 300	11 597 900
Summa materiella anläggningstillgångar		11 374 300	11 597 900
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**11 374 800**	**11 598 400**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	300
Övriga fordringar	Not 9	2 613 678	2 101 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	101 926	92 944
Summa kortfristiga fordringar		2 715 604	2 195 017
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	600 000	600 000
Summa kortfristiga placeringar		600 000	600 000
Summa omsättningstillgångar		**3 315 604**	**2 795 017**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 690 404**	**14 393 417**

- Distruberat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557490702567 Signerat SS, MA, CA, DN, LH, PS, ME

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		132 680	132 680
Fond för yttre underhåll		4 538 994	4 392 517
Summa bundet eget kapital		4 671 674	4 525 197
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 667 612	1 717 690
Årets resultat		182 101	96 399
Summa fritt eget kapital		1 849 713	1 814 089
Summa eget kapital		**6 521 387**	**6 339 286**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 343 560	7 598 560
Leverantörsskulder		404 327	0
Skatteskulder		5 971	2 550
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	36 731	26 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	378 429	426 738
Summa kortfristiga skulder		8 169 018	8 054 131
Summa skulder		**8 169 018**	**8 054 131**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 690 404**	**14 393 417**

- Distruberat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557490702567 Signerat SS, MA, CA, DN, LH, PS, ME

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	279 980	173 099
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	223 600	220 100
	503 580	393 199
Erhållen ränta	3 965	2 322
Erlagd ränta	-101 844	-79 022
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	405 701	316 499
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 037	4 125
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	369 887	-157 389
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**768 551**	**163 235**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-255 000	-254 880
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-255 000**	**-254 880**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**513 551**	**-91 645**
Likvida medel vid årets början	2 691 425	2 783 069
Likvida medel vid årets slut	3 204 976	2 691 425
	513 551	**-91 645**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

- Distruberat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557490702567 Signerat SS, MA, CA, DN, LH, PS, ME

NOTER

t 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:	10 och 88 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 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	6 972 556 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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

- Distruberat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	2 703 648	2 703 648
	Hyresintäkt lokaler	54 512	49 248
	Hyresintäkt garage och bilplatser	139 700	84 550
	Hyresintäkt övrigt	17 532	19 548
	Hyresrabatter	-9 200	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar	13 545	9 448
		2 919 737	**2 866 442**
Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-121 131	-173 744
	El	-156 409	-97 134
	Uppvärmning	-445 243	-440 252
	Vatten	-226 520	-214 666
	Renhållning	-58 947	-56 790
	TV, bredband, iptelefoni	-132 660	-132 712
	Obligatoriska besiktningar	0	-32 494
	Serviceavtal	-24 397	-29 872
	Förvaltningskostnader	-306 574	-359 502
	Försäkringar	-44 769	-42 637
	Fastighetsskatt	-104 504	-100 584
	Periodiskt underhåll	-423 523	-458 415
	Övriga driftskostnader	-18 248	-15 989
		-2 062 925	**-2 154 791**
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll övrigt	-423 523	-458 415
		-423 523	**-458 415**
Not 4	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-10 875	-10 200
	Övriga förvaltningskostnader	-138 680	-126 044
	Konsulter	0	-1 376
	Medlemsavgifter HSB	-31 827	-31 164
	Stämma och styrelse	-335	0
		-181 717	**-168 784**
Not 5	**PERSONALKOSTNADER**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-103 369	-87 363
	Vicevärdsarvode	-29 399	-25 000
	Övriga arvoden	-4 135	-7 220
	Revisionsarvode	-2 957	-2 896
	Sociala avgifter	-31 656	-25 689
	Utbildning	0	-1 500
		-171 516	**-149 668**
Not 6	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-213 500	-210 000
	Markanläggningar	-10 100	-10 100
		-223 600	**-220 100**

- Distruberat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

	2022-12-31	2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 279 000	18 279 000
Ingående anskaffningsvärde mark	159 000	159 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	202 000	202 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**18 640 000**	**18 640 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-7 023 000	-6 813 000
Årets avskrivningar byggnader	-213 500	-210 000
Ingående avskrivningar markanläggningar	-19 100	-9 000
Årets avskrivningar markanläggningar	-10 100	-10 100
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-7 265 700**	**-7 042 100**
Utgående redovisat värde	**11 374 300**	**11 597 900**
Redovisade värden byggnader	11 042 500	11 256 000
Redovisade värden mark	159 000	159 000
Redovisade värden markanläggningar	172 800	182 900

Fastighetsbeteckning: Lejonet 2, 3 och 4.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1987	30 000 000	12 200 000	42 200 000	38 400 000
Lokaler	1987	231 000	194 000	425 000	430 000
		30 231 000	**12 394 000**	**42 625 000**	**38 830 000**

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	19 136 000	19 136 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**19 136 000**	**19 136 000**

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	2 604 975	2 091 425
Skattekonto	8 703	10 348
	2 613 678	**2 101 773**

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 926	92 944
	101 926	**92 944**

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,00%	2023-04-01	600 000	600 000
			600 000	**600 000**

- Distruberat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

	2022-12-31	2021-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån AB	3,13%	2023-03-14	2 447 850	85 000
SEB Bolån AB	3,13%	2023-03-14	2 447 850	85 000
SEB Bolån AB	3,13%	2023-03-14	2 447 860	85 000
			7 343 560	**255 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**0**
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 343 560
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**7 343 560**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,13%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 020 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	6 068 560
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Medlemmars inre fond	26 283	26 283
Övriga kortfristiga skulder	10 448	0
	36 731	**26 283**

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	7 023	3 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	249 995	231 014
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121 411	192 424
	378 429	**426 738**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Sebastian Salman | Lars-Åke Hallberg | Margareta Artursson

Caroline Assia | Dan Nyberg

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

Revisor vald av föreningsstämman
Peter Spranger

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

- Distruberat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Djupebäck i Trollhättan, org.nr. 763000-1563

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

- Distruberat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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 Djupebäck 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 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 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

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Spranger
Av föreningen vald revisor

- Distruberat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

ÅRSREDOVISNING 2022

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

SEBASTIAN SALMAN
Ordförande
E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 17:22:47

MARGARETA ARTURSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 17:27:14

CAROLINE ASSIA
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 17:23:31

DAN NYBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 14:50:22

LARS-ÅKE HALLBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 18:07:45

PETER SPRANGER
Revisor
E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 04:04:53

MAGNUS EMILSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 12:18:34

REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

PETER SPRANGER
Revisor
E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 04:06:36

MAGNUS EMILSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 12:18:45

- Distruberat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -