

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Solgården i Trollhättan

MEMLEM 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 stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

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

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Energideklarationen är utförd och godkänd under år 2019.

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trollhättan kommun:

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

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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
86	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7803
Totalt 86 objekt		7803

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Daniel Hansson	Ordförande
Mariella Niemi	Ledamot
Christer Kannisto	Ledamot
Victor Svensson	Ledamot
Margareta Eriksson	Ledamot, HSB NVG
Jan Waern	Suppleant
Marie Borck	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Daniel Hansson och Victor Svensson samt suppleanterna Jan Waern och Marie Borck.

Firmatecknare har varit: Daniel Hansson, Mariella Niemi, Christer Kannisto och Victor Svensson, två i förening.

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

Valberedning har varit: Beatrice Lundvall (sammankallande) och Jessica Engelbrekt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret och inget planerat underhåll utförts.

Löpande reparationer har skett med 549 211 kr under året.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes under året.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Ekonomi

Årsavgiften har under året varit oförändrad och senast den höjdes var 2011.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har valt att lösa ett av lånen på omsättningsdagen 2022-11-10 med 8 175 000 kr.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2023.

Efter avsättning till yttre fond med 2 000 000 kr och beräknat lyft från yttre fonden med 313 000 kr, så blir det ett beräknat resultat med 343 267 kr.

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

I början av 2000-talet drogs bredband in via föreningens dåvarande leverantör Bredbandsbolaget, numera Telenor. 2015 Com Hem, numera Tele2 uppgraderade TV-tjänsten från enkel- till dubbelriktad trafik med avseende på bredband. 2019 Gruppavtal tecknades med Telenor och fiber drogs in direkt i samtliga föreningens lägenheter.

Årtal	Ändamål
2000	Bredband via Bredbandsbolaget (Telenor)
2015	Uppgradering TV-tjänst Comhem (Tele2)
2019	Gruppavtal bredband Telenor, fiber till samtliga lägenheter

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

Underhållsplanen revideras i samband med den årliga besiktningen av hus och mark i april.

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 111 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110. En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	459	461	3 478	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 112	5 280	5 412	5 544	5 676
Räntekänslighet, %	5	6	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	126	1 310	116	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	314	381	401	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	887	887	887	887	887
Totala intäkter, kr/kvm	904	903	896	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 052	7 049	6 991	6 975	6 926
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 354	1 826	13 508	2 075	733
Soliditet, %	54	46	44	32	29

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	1 480 993	0	0	1 480 993
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	156 000	0	0	156 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	26 392 348	0	2 000 000	28 392 348
S:a bundet eget kapital, kr	28 029 341	0	2 000 000	30 029 341
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 472 916	1 825 681	-2 000 000	6 298 597
Årets resultat, kr	1 825 681	-1 825 681	2 353 877	2 353 877
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 298 597	0	353 877	8 652 474
S:a eget kapital, kr	36 327 938	0	2 353 877	38 681 815

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr



RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 298 597
Årets resultat, kr	2 353 877
Reservation till underhållsfond, kr	-2 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 652 474

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 652 474

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	7 052 203	7 048 855
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 052 203	7 048 855
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 448 805	-2 971 807
Övriga externa kostnader	Not 4	-217 886	-222 298
Personalkostnader	Not 5	-149 281	-144 358
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 224 750	-1 220 500
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 040 722	-4 558 963
RÖRELSERESULTAT		3 011 481	2 489 892
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		25 259	15 450
Räntekostnader och liknande resultatposter		-682 863	-679 661
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-657 604	-664 211
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 353 877	1 825 681
ÅRETS RESULTAT		2 353 877	1 825 681

✍

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	65 659 250	66 884 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>65 659 250</u>	<u>66 884 000</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>65 659 750</u>	<u>66 884 500</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	5 906
Övriga fordringar	Not 9	2 873 767	2 364 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	120 896	116 592
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 994 663</u>	<u>2 487 156</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 000 000	9 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>3 000 000</u>	<u>9 000 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 994 663</u>	<u>11 487 156</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>71 654 413</u>	<u>78 371 656</u>

EJ

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 636 993	1 636 993
Fond för yttre underhåll		28 392 348	26 392 348
Summa bundet eget kapital		30 029 341	28 029 341
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 298 597	6 472 916
Årets resultat		2 353 877	1 825 681
Summa fritt eget kapital		8 652 474	8 298 597
Summa eget kapital		38 681 815	36 327 938
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	17 700 500	32 084 403
Summa långfristiga skulder		17 700 500	32 084 403
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		14 383 903	9 117 500
Leverantörsskulder		41 106	11 861
Skatteskulder		13 493	11 503
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	29 307	31 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	804 289	787 177
Summa kortfristiga skulder		15 272 098	9 959 315
Summa skulder		32 972 598	42 043 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 654 413	78 371 656
Eventualförpliktelser	Not 15	0	60 369

EJ

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	3 011 481	2 489 892
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 224 750	1 220 500
	<u>4 236 231</u>	<u>3 710 392</u>
Erhållen ränta	25 259	15 450
Erlagd ränta	-682 863	-679 661
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 578 627</u>	<u>3 046 181</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 580	-28 499
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	46 380	-89 999
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>3 626 587</u>	<u>2 927 682</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-9 117 500	-1 030 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-9 117 500</u>	<u>-1 030 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 490 913	1 897 682
Likvida medel vid årets början	11 348 300	9 450 617
Likvida medel vid årets slut	5 857 387	11 348 300
	<u>-5 490 913</u>	<u>1 897 682</u>

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.

Kvarvarande livslängd på fastigheten 51 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 23 123 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	6 917 460	6 917 460
Hysesintäkt garage och bilplatser	1 820	1 820
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	129 000	0
Övriga intäkter i verksamheten	0	129 000
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 923	575
	7 052 203	7 048 855
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-549 211	-443 436
El	-651 942	-683 561
Vatten	-330 844	-338 717
Renhållning	-139 738	-123 486
TV, bredband, iptelefoni	-176 674	-175 357
Serviceavtal	-6 772	-6 664
Förvaltningskostnader	-340 860	-328 099
Försäkringar	-60 121	-57 256
Fastighetsskatt	-130 634	-125 474
Periodiskt underhåll	0	-554 180
Övriga driftskostnader	-62 009	-135 577
	-2 448 805	-2 971 807
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	0	-554 180
	0	-554 180
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 800	-10 100
Övriga förvaltningskostnader	-163 997	-156 641
Föreningsverksamhet	-452	-355
Konsulter	-688	-10 728
Förbrukningsinventarier	0	-5 190
Medlemsavgifter HSB	-40 107	-39 284
Stämma och styrelse	-1 842	0
	-217 886	-222 298
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-63 780	-61 600
Vicevärdarvode	-43 798	-42 384
Övriga arvoden	-1 000	-1 000
Revisionsarvode	-6 800	-6 600
Sociala avgifter	-33 903	-32 774
	-149 281	-144 358
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 224 750	-1 220 500
	-1 224 750	-1 220 500

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	87 630 900	87 630 900			
Ingående anskaffningsvärde mark	3 197 000	3 197 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 827 900	90 827 900			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-23 943 900	-22 723 400			
Årets avskrivningar byggnader	-1 224 750	-1 220 500			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 168 650	-23 943 900			
Utgående redovisat värde	65 659 250	66 884 000			
Redovisade värden byggnader	62 462 250	63 687 000			
Redovisade värden mark	3 197 000	3 197 000			
Fastighetsbeteckning:	Solgården 1, Aftonrodnaden 1, Gryningen 1, Skuggan 1 och Skymningen 1				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	1993	78 600 000	18 449 000	97 049 000	86 099 000
Lokaler				0	
		78 600 000	18 449 000	97 049 000	86 099 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				86 199 000	86 199 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				86 199 000	86 199 000
Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB	2 857 387	2 348 300			
Skattekonto	16 380	16 358			
	2 873 767	2 364 658			
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 896	116 592			
	120 896	116 592			
Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 3 mån	1,00%	2023-01-01	3 000 000	9 000 000	
			3 000 000	9 000 000	

2022-12-31 2021-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,83%	2031-10-16	11 910 500	90 000
SBAB	1,93%	2023-11-10	13 903 903	200 000
SBAB	1,14%	2025-05-09	6 270 000	390 000
			32 084 403	680 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				17 700 500
Nästa års amortering av långfristig skuld				480 000
Lån som ska konverteras inom ett år				13 903 903
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				14 383 903
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,74%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 720 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				28 684 403

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	15 258	13 318
Arbetsgivaravgifter	14 049	12 110
Övriga kortfristiga skulder	0	5 846
	29 307	31 274

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	40 526	67 205
Förutbetalda årsavgifter och hyror	606 639	571 266
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	157 124	148 706
	804 289	787 177

Not 15 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Föreningsavgäld	0	60 369
-----------------	---	--------

Trollhättan 2023 - 04-03



Daniel Hansson



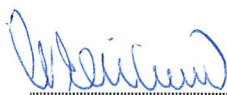
Mariella Niemi



Christer Kannisto

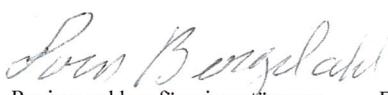


Victor Svensson



Margareta Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023 - 04-14


Revisor vald av föreningsstämman
Sven Bergdahl

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund**Emil Persson**

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Solgården i Trollhättan för räkenskapsåret 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 Solgården 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. 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 den 14/4 2023



Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sven Bergdahl
Av föreningen vald revisor