



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Gullön i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Gullön i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1365 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-03.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gullön 7	1954-07-21	1956

### 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 <sup>2</sup>
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	179
2	lokaler (hyresrätt)	276
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1330
2	garageplatser	0
13	p-platser	0
<b>Totalt 41 objekt</b>		<b>1785</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 5 st 2 rok, 9 st 3 rok, 4 st 4 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Magnus Wernersson	Ordförande	2021-06-16
Birgitta Gertgård	Ledamot	2019-05-21
Håkan Mattsson	Ledamot	2022-06-29
Håkan Sandberg	Ledamot	2019-05-21
Björn-Inge Lindblad	Ledamot	2020-08-25
Gustav Mattsson	Ledamot	2021-06-16
Sondre Fredrik Høydahl	Ledamot	2022-06-29
Celine Tegner	Ledamot	2022-06-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Wernersson, Håkan Sandberg, Gustav Mattsson, Birgitta Gertgård.

Firmatecknare har varit: Magnus Wernersson, Håkan Sandberg.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Anders Bjurbäck med Tobias Pettersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Tobias Pettersson (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

Vicevärdar har varit: Gustav Mattsson och Håkan Sandberg.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. På stämman deltog 15 st medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +12% 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.

Möteslokalen har utrustats med TV skärm samt internet för att effektivisera styrelsemötena.

En trivselgrupp har bildats för att främja trivseln inom föreningen. I samarbete med Trivselgruppen har föreningen anordnat en julfest för medlemmar efter att den har varit inställd de senaste 2 åren.

Gästrummet har renoverats samt bokas nu i Boappa.

Byte av externitkanaler på vind, nya rör och rensluckor monterade och isolerade, ny landgång på vind samt rensat och byte alla frånlufts don i samtliga lägenheter.

Radonmätning av fastigheten.

Energideklaration är utförd.  
 Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförd.  
 Avlopp i Möteslokalen åtgärdat.  
 Nya brandvarnare har installerats på plan 5.  
 Ny koddosa har installerats mot innergården.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Huset färdigställdes år 1956. Därefter har planerat underhåll utförts, bl.a. stambyte 1995 och takbyte 2015 samt hissbyte 2021.

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

De närmaste 5 åren kommer 25% av tegelfogar att omfogas, byte av värmeväxlare, cirkulationspump och takfläktar byte av betongplattor, lagning och målning av balkongplattor i betong, målning av källare, relining av avlopp, byte av lägenhetsdörrar och ommålning av trapphus enligt underhållsplanen.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	246	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	831	892	785	858	930
Räntekänslighet, %	1	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	215	0	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	543	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	705	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	752	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 315	1 287	1 260	1 152	1 165
Resultat efter finansiella poster, tkr	157	-1 021	186	117	181
Soliditet, %	3	0	43	39	33

#### **Sparande:**

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

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

#### **Skuldsättning:**

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

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

#### **Räntekänslighet:**

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

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

#### **Energikostnad:**

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

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

#### **Driftskostnad:**

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

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

#### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	60 905	0	0	60 905
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	-15 419	0	183 369	167 950
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>45 486</b>	<b>0</b>	<b>183 369</b>	<b>228 855</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 023 211	-1 020 885	-183 369	-181 044
Årets resultat, kr	-1 020 885	1 020 885	0	157 220
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 326</b>	<b>0</b>	<b>-183 369</b>	<b>-23 824</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>47 812</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>205 031</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 386 000 kr samt ianspråktagande skett med 202 631 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 325
Årets resultat, kr	157 220
Reservation till underhållsfond, kr	-386 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	202 631
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-23 824</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-23 824</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 342 426	1 287 144
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 342 426</b>	<b>1 287 144</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-893 977	-2 048 885
Övriga externa kostnader	Not 4	-122 845	-107 179
Personalkostnader	Not 5	-63 746	-63 528
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-78 948	-74 000
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 159 516</b>	<b>-2 293 592</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>182 910</b>	<b>-1 006 448</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 304	1 617
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 994	-16 054
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-25 691</b>	<b>-14 437</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>157 220</b>	<b>-1 020 885</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>157 220</b>	<b>-1 020 885</b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	361 530	391 000
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	49 478
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>361 530</b>	<b>440 478</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>362 030</b>	<b>440 978</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	-398
Övriga fordringar	Not 10	1 194 369	1 009 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	57 138	54 817
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 251 507</b>	<b>1 063 660</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	400 000	400 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>400 000</b>	<b>400 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 651 507</b>	<b>1 463 660</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 013 537</b>	<b>1 904 638</b>



# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 905	60 905
Fond för yttre underhåll		167 950	-15 419
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>228 855</b>	<b>45 486</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-181 044	1 023 211
Årets resultat		157 220	-1 020 885
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-23 824</b>	<b>2 325</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>205 031</b>	<b>47 811</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 482 474	1 592 474
Leverantörsskulder		67 826	29 240
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	84 379	79 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	173 827	155 730
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 808 506</b>	<b>1 856 826</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 808 506</b>	<b>1 856 826</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 013 537</b>	<b>1 904 638</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	182 910	-1 006 448
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	78 948	74 000
	<u>261 858</u>	<u>-932 448</u>
Erhållen ränta	2 304	1 617
Erlagd ränta	-27 994	-16 054
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>236 168</u>	<u>-946 885</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	7 870	-12 707
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	61 679	-126 079
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>305 717</b></u>	<u><b>-1 085 671</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-49 478
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>-49 478</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-110 000	549 750
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-110 000</b></u>	<u><b>549 750</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>195 717</b>	<b>-585 399</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 385 028	1 970 427
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 580 745</u>	<u>1 385 028</u>
	<b>195 717</b>	<b>-585 399</b>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

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

#### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnader:	120 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	0 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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	917 532	882 240
Årsavgifter lokaler	144 924	139 344
Hysesintäkt lokaler	215 568	207 288
Hysesintäkt garage och bilplatser	40 548	40 712
Avsatt till inre fond	-3 288	-3 288
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	1 670
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	0	943
Övriga primära intäkter och ersättningar	27 142	18 235
	<b>1 342 426</b>	<b>1 287 144</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-29 097	-68 708
El	-61 664	-34 116
Uppvärmning	-258 118	-247 880
Vatten	-63 842	-49 871
Renhållning	-29 215	-25 882
TV, bredband, iptelefoni	-51 109	-50 629
Serviceavtal	-7 682	-20 090
Förvaltningskostnader	-108 495	-91 500
Försäkringar	-19 086	-18 177
Fastighetsskatt	-56 908	-46 288
Periodiskt underhåll	-202 631	-1 391 747
Övriga driftskostnader	-6 129	-3 998
	<b>-893 977</b>	<b>-2 048 885</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll övrigt	-202 631	-1 391 747
	<b>-202 631</b>	<b>-1 391 747</b>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-12 625	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-81 537	-72 840
Konsulter	-14 244	0
Förbrukningsinventarier	0	-9 258
Medlemsavgifter HSB	-14 439	-13 706
	<b>-122 845</b>	<b>-107 179</b>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	
Arvode till styrelsen	-35 720	-22 050
Vicevärdsarvode	-14 000	0
Övriga arvoden	0	-27 300
Sociala avgifter	-12 526	-10 928
Utbildning	-1 500	-3 250
	<b>-63 746</b>	<b>-63 528</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-78 948	-74 000
	<b>-78 948</b>	<b>-74 000</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 7 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 947 800	2 947 800
Årets investering byggnader	49 478	0
Ingående anskaffningsvärde mark	95 000	95 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 092 278</b>	<b>3 042 800</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-2 651 800	-2 577 800
Årets avskrivningar byggnader	-78 948	-74 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 730 748</b>	<b>-2 651 800</b>

**Utgående redovisat värde**

361 530 391 000

Redovisade värden byggnader	266 530	296 000
Redovisade värden mark	95 000	95 000

**Fastighetsbeteckning:**

Gullön 7

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus					
Bostäder hyreshus	1956	11 200 000	5 200 000	16 400 000	15 383 000
Lokaler		1 456 000	893 000	2 349 000	1 419 000
		<b>12 656 000</b>	<b>6 093 000</b>	<b>18 749 000</b>	<b>16 802 000</b>

**Ställda säkerheter**

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	3 357 000	3 357 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 357 000</b>	<b>3 357 000</b>

**Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	49 478	0
Årets Investering	0	49 478
Omklassificering till Byggnader och mark	-49 478	0
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>49 478</b>

**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB	1 180 745	985 028
Skattekonto	3 234	3 203
Övrig skattefordran	10 390	21 010
	<b>1 194 369</b>	<b>1 009 241</b>

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 138	54 817
	<b>57 138</b>	<b>54 817</b>

2022-12-31

2021-12-31

**Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,00%	2023-01-01	400 000	400 000
			<b>400 000</b>	<b>400 000</b>

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,74%	2023-09-01	633 750	13 000
Stadshypotek AB	3,85%	2023-03-08	786 000	80 000
Stadshypotek AB	3,85%	2023-03-09	62 724	17 000
			<b>1 482 474</b>	<b>110 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld **0**

Lån som ska konverteras inom ett år **1 482 474**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 482 474**

Genomsnittsräntan vid årets utgång **3,81%**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **440 000**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **932 474**

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år **0**

Finns det Swap-avtal i föreningen? **Nej**

**Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	14 913	14 802
Arbetsgivaravgifter	12 526	10 928
Medlemmars inre fond	56 940	53 652
	<b>84 379</b>	<b>79 382</b>

**Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	3 965	1 205
Förutbetalda årsavgifter och hyror	106 088	105 868
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63 774	48 657
	<b>173 827</b>	<b>155 730</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Magnus Wernersson

.....  
Björn-Inge Lindblad

.....  
Birgitta Gertgård

.....  
Sondre Fredrik Høydahl

.....  
Celinne Tegner

.....  
Gustav Mattsson

.....  
Håkan Mattsson

.....  
Håkan Sandberg

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

Revisor vald av föreningsstämman  
Anders Bjurbäck

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gullön i Trollhättan, org.nr. 763000-1365

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gullön 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 Gullön 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. 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 revisionssed 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 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 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

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Bjurbäck  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**MAGNUS WERNERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 21:28:23



**HÅKAN SANDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 13:17:47



**HÅKAN MATTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 19:33:05



**SONDRE FREDRIK HØYDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-08 kl. 12:28:27



**BJÖRN-INGE LINDBLAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 14:46:05



**BIRGITTA GERTGÅRD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 19:33:04



**CELINNE TEGNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 21:47:57



**GUSTAV MATTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 22:48:54



**ANDERS BJURBÄCK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 11:20:31



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 10:36:46



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**ANDERS BJURBÄCK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 11:22:39



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 10:37:24



# 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.