



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Antilopen i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Antilopen i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 769637-1728 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-31.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Zebran 15	2021-02-02	2021

#### **Totalt 1 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2703
34	garageplatser	462
2	mc-garageplatser	12
<b>Totalt 80 objekt</b>		<b>3177</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 26 st 2 rok, 15 st 3 rok.

På fastigheten finns 1 bostadshus i 5 våningar med adresserna Magnus Åbergsgatan 5 A-C i Trollhättan. Varje lägenhet har tillgång till ett förråd. I föreningen finns också ett övernattningsrum.

Av föreningens 36 garageplatser är 2 avsedda för mc-platser och 5 är avsedda för elbilsladdning.



**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Savannens Samfällighetsförening	Samfällighet	717920-5310	25 / 100	GA:1. Garage. GA:2. Innergård med gårdshus

**Totalt 1 objekt**

Andel i samfällighetsföreningen är preliminär och har ändrats sedan HSB brf Antilopen i Trollhättan tillkom. Beräknas bli definitiv under 2024.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Bernt Jonsson	Ordförande
Sofia Blomquist	Sekreterare
Anders Åberg	Ledamot
Henna Stranden	Ledamot
Martin Johansson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Bernt Jonsson, Sofia Blomquist och Martin Johansson.

Firman tecknas två i förening av Bernt Jonsson, Anders Åberg, Henna Stranden och Martin Johansson.

Revisorer har varit Robin Mashallah vald av föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Niklas Gustafsson (ordförande) och Jan Modin, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhålls- och investeringsbehov. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Inflyttning skedde under våren 2023.

**Ekonomi:**

Årsavgiften höjdes med 16 % from 2024-01-01.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering på årsavgifterna el-, kall- och varmvattenförbrukning. På dessa avgifter tillkommer moms.

Ett fast informationsöverföringsbelopp tas ut per lägenhet.

Föreningen är momspliktig.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2024.

Efter en avsättning till yttre fond med 316 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 0 kr så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning med - 2 025 kr.

Föreningen tillämpar K3 regelverk.

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift på bostäder tom 2038.

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

Inget större har genomförts ännu.

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

Årtal	Ändamål
2025	2-års besiktning.
2026	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2028	5-års besiktning.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 44 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 0 och under året har det tillkommit 59 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56. En medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	151	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 294	36 000	22 000	4 000
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 274	0	0	0
Räntekänslighet, %	18	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	102	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	793	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	738	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 343	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-624	0	0	0
Soliditet, %	71	0	0	0

**Uppllysning vid förlust:**

Årets förlust beror till största delen av att avskrivningarna inte täcks ännu av årsavgifterna. Föreningen gör en budget varje år och sätter årsavgifterna så löpande utgifter täcks av årsavgifterna.

Förlusten kommer inte att påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	0	0	77 036 000	77 036 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	12 619 000	12 619 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	91 500	91 500
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>89 746 500</b>	<b>89 746 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	0	0	-91 500	-91 500
Årets resultat, kr	0	0	-623 707	-623 707
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-715 207</b>	<b>-715 207</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>89 031 293</b>	<b>89 031 293</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 91 500 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	0
Årets resultat, kr	-623 707
Reservation till underhållsfond, kr	-91 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-715 207</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>-715 207</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	2 342 910	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	974	0
<strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>		<strong>2 343 884</strong>	<strong>0</strong>
<strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-739 168	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 595	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 104 633	0
<strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>		<strong>-2 001 396</strong>	<strong>0</strong>
<strong>RÖRELSERESULTAT</strong>		<strong>342 488</strong>	<strong>0</strong>
<strong>FINANSIELLA POSTER</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 335	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-973 530	0
<strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>-966 195</strong>	<strong>0</strong>
<strong>ÅRETS RESULTAT</strong>		<strong>-623 707</strong>	<strong>0</strong>
<strong>TILLÄGGSUPPLYSNING</strong>			
Årets resultat		-623 707	0
Reservering till fond för yttre underhåll		-91 500	0
<strong>Överföring till balanserat resultat</strong>		<strong>-715 207</strong>	<strong>0</strong>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	124 611 367	10 500 006
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	86 337 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>124 611 367</b>	<b>96 837 506</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>124 611 867</b>	<b>96 837 506</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		513	0
Kundfordringar		136 000	105 564
Avräkningskonto HSB		832 639	11 866
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	89 195	3 505 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	71 780	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 130 127</b>	<b>3 622 754</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 130 127</b>	<b>3 622 754</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>125 741 994</b>	<b>100 460 260</b>



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 036 000	0
Upplåtelseavgifter		12 619 000	0
Fond för yttre underhåll		91 500	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>89 746 500</b>	<b>0</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-91 500	0
Årets resultat		-623 707	0
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-715 207</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>89 031 293</b>	<b>0</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	23 680 382	98 154 696
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 680 382</b>	<b>98 154 696</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		12 200 312	0
Aktuell skatteskuld	Not 13	223 200	105 564
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	77 643	2 200 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	529 164	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 030 319</b>	<b>2 305 564</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>36 710 701</b>	<b>100 460 260</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>125 741 994</b>	<b>100 460 260</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	342 488	0
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 104 633	0
	<u>1 447 121</u>	<u>0</u>
Erhållen ränta	7 335	0
Erlagd ränta	-973 530	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>480 926</u>	<u>0</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 313 400	-2 410 310
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 475 557	105 564
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>2 318 769</b>	<b>-2 304 746</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-28 878 500	-39 667 500
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-500	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-28 879 000</b>	<b>-39 667 500</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-62 274 002	39 772 246
Inbetalda insatser	89 655 000	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>27 380 998</b>	<b>39 772 246</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>820 767</b>	<b>-2 200 000</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	11 866	2 211 866
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	832 633	11 866
	<u>820 767</u>	<u>-2 200 000</u>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. 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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas: Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15 - 120 år  
Mark skrivs inte av.

#### 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

#### Uppskjuten skatt

Förvärv av mark har skett genom att föreningen har förvärvat samtliga aktier i Nordvästra Zebran Mark 3 AB (559015-0305) av Zebran Holding AB (556968-9317) och erhållig lagfart 2020-12-29. Bolaget har sålt fastigheten för bokfört värde till bostadsrättsföreningen varefter värdet har överförts till fastigheten med ett motsvarande värdebelopp i enlighet med FARs policygrupps uttalande RedU 9. Fastigheten har ett anskaffningsvärde som överstiger det bokföringsmässiga och föreningen har därigenom en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

#### Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 940 373	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	197 600	0
Årsavgift vatten	36 179	0
Årsavgift el	69 203	0
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	96 624	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 752	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 179	0
	<b>2 342 910</b>	<b>0</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
LF återbäring -21 och -22	974	0
	<b>974</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-30 254	0
El	-160 854	0
Uppvärmning	-75 201	0
Vatten	-88 289	0
Renhållning	-42 990	0
TV, bredband, iptelefoni	-89 243	0
Serviceavtal	-79 545	0
Förvaltningskostnader	-151 480	0
Försäkringar	-19 942	0
Övriga driftskostnader	-1 369	0
	<b>-739 168</b>	<b>0</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-13 375	0
Övriga förvaltningskostnader	-69 064	0
Samfällighets- och gemensamanläggning	-71 028	0
Stämma och styrelse	-4 128	0
	<b>-157 595</b>	<b>0</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 104 633	0
	<b>-1 104 633</b>	<b>0</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 7 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2142

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Omklassificering	86 337 500	0
Årets investering byggnader	28 878 500	0
Ingående anskaffningsvärde mark	10 500 000	10 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>125 716 000</b>	<b>10 500 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Årets avskrivningar byggnader	-1 104 633	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 104 633</b>	<b>0</b>

**Utgående redovisat värde**

124 611 367 10 500 000

Redovisade värden byggnader	114 111 367	0
Redovisade värden mark	10 500 000	10 500 000

**Fastighetsbeteckning:** Zebran 15.

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus under produktion		22 300 000	10 800 000	33 100 000	21 800 000
		<b>22 300 000</b>	<b>10 800 000</b>	<b>33 100 000</b>	<b>21 800 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	36 061 000	33 561 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>36 061 000</b>	<b>33 561 000</b>

**Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	86 337 500	46 670 000
Årets Investering	0	39 667 500
Omklassificering till Byggnader och mark	-86 337 500	0
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>86 337 500</b>

**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	0
	<b>500</b>	<b>0</b>

**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	89 195	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	3 505 324
	<b>89 195</b>	<b>3 505 324</b>

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 780	0
	<b>71 780</b>	<b>0</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		4,33%	2024-04-30	11 959 900	120 200
Stadshypotek AB		4,07%	2025-04-30	11 959 900	120 200
Stadshypotek AB		3,87%	2026-04-30	11 960 894	120 212
				<b>35 880 694</b>	<b>360 612</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>23 680 382</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					240 412
Lån som ska konverteras inom ett år					11 959 900
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>12 200 312</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					4,09%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 442 448
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					34 077 634
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

**Not 13 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	223 200	105 564
	<b>223 200</b>	<b>105 564</b>

**Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder	77 643	2 200 000
	<b>77 643</b>	<b>2 200 000</b>

**Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	122 293	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	317 203	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89 668	0
	<b>529 164</b>	<b>0</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Bernt Jonsson

.....  
Sofia Blomquist

.....  
Anders Åberg

.....  
Henna Stranden

.....  
Martin Johansson

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

Revisor vald av föreningsstämman  
Robin Mashallah

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Antilopen i Trollhättan, org.nr. 769637-1728

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Antilopen i Trollhättan för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Antilopen i Trollhättan för räkenskapsåret 2023 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Robin Mashallah  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Antilopen i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BERNT JONSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:37:09



**HENNA STRANDEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:17:18



**SOFIA BLOMQUIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:36:10



**ANDERS ÅBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:37:31



**MARTIN JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:34:09



**ROBIN MASHALLAH**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 19:02:58



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 08:33:37



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Antilopen i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ROBIN MASHALLAH**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 19:04:55



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 08:33:53



# 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.