



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Hoppet i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hoppet i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1522 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 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hoppet 7	1938-04-27	1938
Hoppet 8	1938-04-27	1938

Totalt 2 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	282
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 694
1	lägenheter (hyresrätt)	10

Totalt 60 objekt

2 986

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 20 st 2 rok, 8 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Johnsson	Ordförande
Jan-Olof Dahl	Ledamot
Margareta Eriksson	Ledamot
Kai Hannonen	Ledamot
Sandra Påsse	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Johnsson, Kai Hannonen, .

Firman tecknas två i förening av Jan-Olof Dahl, Anders Johnsson, Kai Hannonen och Sandra Pässe.

Revisorer har varit: Aija Berzius-Zarins som revisor valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sandra Pässe (sammankallande) och Bonnie Lykke Jensen, valda vid föreningsstämman.

Vicevärdar har varit: Jan-Olof Dahl och Kai Hannonen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 5 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste översyn av fastigheten utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i september och oktober 2023 i samband med årliga översynen och inför budgetarbetet kommande år.

Löpande reparationer under året uppgick till 125 454 kronor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts 2024-01-01 med +8% för att inte budgeten ska utvisa underskott.

Vi har fått vattenläcka i yttertak under februari 2024 som inte är garantiarbeten eller täcks av försäkringar. Detta är en oförutsedd kostnad som inte budgeterats.

Beräknade kostnader för detta är ca 200 000 - 250 000 kronor

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

Nästa stora underhållspost är fönsterbyten vilket beräknas inom den kommande 5-års perioden fram till 2027.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 4 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	241	305	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 866	3 866	3 866	3 981	4 048
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 285	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	207	186	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	809	809	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	864	844	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 573	2 513	2 519	2 551	2 420
Resultat efter finansiella poster, tkr	34	226	354	273	465
Soliditet, %	70	78	77	27	25

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	97 203	0	0	97 203
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	34 086 708	0	-207 280	33 879 428
Underhållsfond, kr	3 099 420	0	226 000	3 325 420
S:a bundet eget kapital, kr	37 283 331	0	18 720	37 302 051
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 833 309	226 286	-18 720	2 040 874
Årets resultat, kr	226 286	-226 286	33 575	33 575
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 059 595	0	14 855	2 074 449
S:a eget kapital, kr	39 342 926	0	33 575	39 376 500

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 226 000 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	2 059 595
Årets resultat, kr	33 575
Reservation till underhållsfond, kr	-226 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Ändring av uppskrivningsfond	207 280
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 074 450

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 074 450

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
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 580 766	2 519 152
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 580 766	2 519 152
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 298 612	-1 151 873
Övriga externa kostnader	Not 4	-142 960	-143 689
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-181 897	-163 863
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-685 482	-685 482
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 308 951	-2 144 906
RÖRELSERESULTAT		271 816	374 246
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		90 107	2 418
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 348	-150 379
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-238 241	-147 961
ÅRETS RESULTAT		33 575	226 286
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		33 575	226 286
Reservering till fond för yttre underhåll		-226 000	-141 000
Överföring till balanserat resultat		-192 425	85 286

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	46 238 370	46 923 851
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		46 238 370	46 923 851
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		46 238 870	46 924 351
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 569
Avräkningskonto HSB		1 126 359	4 344 800
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	45	6 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	116 809	76 319
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 243 214	4 428 988
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 300 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		3 300 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		2 508	1 578
Bank	Not 12	554 961	0
<i>Summa kassa och bank</i>		557 469	1 578
Summa omsättningstillgångar		5 100 683	4 430 566
SUMMA TILLGÅNGAR		51 339 552	51 354 918

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		97 203	97 203
Uppskrivningsfond		33 879 428	34 086 708
Fond för yttre underhåll		3 325 420	3 099 420
Summa bundet eget kapital		37 302 051	37 283 331
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 040 874	1 833 309
Årets resultat		33 575	226 286
Summa fritt eget kapital		2 074 449	2 059 595
Summa eget kapital		39 376 500	39 342 925
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	0	5 890 000
Summa långfristiga skulder		0	5 890 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		11 544 423	5 654 423
Medlemmarnas inre fond	Not 14	28 271	28 271
Leverantörsskulder		27 970	75 585
Aktuell skatteskuld	Not 15	17 595	11 767
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	3 681	3 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	341 113	348 898
Summa kortfristiga skulder		11 963 053	6 121 993
Summa skulder		11 963 053	12 011 993
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 339 552	51 354 918

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	271 816	374 246
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	685 482	685 482
	<u>957 297</u>	<u>1 059 728</u>
Erhållen ränta	90 107	2 418
Erlagd ränta	-328 348	-150 379
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>719 056</u>	<u>911 767</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 666	-5 210
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-5 703 363	5 688 575
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-5 016 973</u>	<u>6 595 132</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>5 654 423</u>	<u>-5 654 423</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	637 450	940 709
Likvida medel vid årets början	4 346 378	3 405 669
Likvida medel vid årets slut	4 983 829	4 346 378
	<u>637 450</u>	<u>940 709</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 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:	100 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	8 751 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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 180 004	2 180 004
Hysesintäkt bostäder	24 000	24 000
Hysesintäkt lokaler	330 119	289 680
Hysesintäkt övrigt	4 800	4 800
Intäkt andrahandsupplåtelse	20 042	3 000
Övriga fakturerade kostnader	13 632	11 316
Övriga primära intäkter och ersättningar	8 169	6 352
	2 580 766	2 519 152
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-125 454	-66 562
El	-85 401	-70 291
Uppvärmning	-367 734	-335 488
Vatten	-166 369	-149 129
Renhållning	-62 986	-61 138
TV, bredband, iptelefoni	-135 154	-135 086
Serviceavtal	-15 482	-12 608
Förvaltningskostnader	-181 441	-162 302
Försäkringar	-49 043	-45 410
Fastighetsskatt	-104 797	-101 087
Övriga driftskostnader	-4 751	-12 772
	-1 298 612	-1 151 873
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 500	-18 250
Övriga förvaltningskostnader	-104 360	-99 408
Medlemsavgifter HSB	-27 100	-26 031
	-142 960	-143 689
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-61 400	-64 400
Vicevärdsarvode	-72 000	-67 000
Övriga personalkostnader	-8 470	0
Revisionsarvode	-5 000	0
Sociala avgifter	-35 027	-32 463
	-181 897	-163 863
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-685 482	-685 482
	-685 482	-685 482

2023-12-31 2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2066

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 843 423	17 843 423
Ingående anskaffningsvärde mark	290 000	290 000
Uppskrivning byggnad	20 727 988	20 727 988
Uppskrivning mark	13 566 000	13 566 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 427 411	52 427 411

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 503 560	-4 818 078
Årets avskrivningar byggnader	-478 202	-478 202
Avskrivning uppskrivning byggnad	-207 280	-207 280
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 189 041	-5 503 560

Uppskrivning byggnader	20 313 428	20 520 708
Uppskrivning mark	13 566 000	13 566 000

Utgående redovisat värde **46 238 370** **46 923 851**

Redovisade värden byggnader	32 382 370	33 067 851
Redovisade värden mark	13 856 000	13 856 000

Fastighetsbeteckning:

Trollhättan Hoppet 7 och 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1987	27 000 000	10 600 000	37 600 000	37 600 000
Lokaler		1 636 000	422 000	2 058 000	2 058 000
		28 636 000	11 022 000	39 658 000	39 658 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 717 000	16 717 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	16 717 000	16 717 000

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Övriga värdepappersinnehav	500	500
	500	500

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	45	6 300
	45	6 300

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 809	76 319
	116 809	76 319

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB	4,06%	2024-10-04	3 300 000	0
			3 300 000	0

Not 12 BANK

SBAB	554 961	0
	554 961	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebestämmelse	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån AB		4,35%	2024-11-28	5 654 423	0
SEB Bolån AB		1,62%	2024-11-28	5 890 000	0
				11 544 423	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					11 544 423
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					11 544 423
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,96%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					11 544 423
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	28 271	28 271
	28 271	28 271

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	17 595	11 767
	17 595	11 767

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 800	1 800
Arbetsgivaravgifter	1 461	1 249
Övriga kortfristiga skulder	420	0
	3 681	3 049

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	10 739	10 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	229 964	215 927
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100 410	122 871
	341 113	348 898

Väsentliga händelser efter årets slut:

En vattenläcka i yttertaket skedde under februari 2024. Beräknad kostnad 200 000 - 250 000 kr

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Trollhättan

Anders Johnsson

Kai Hannonen

Jan-Olof Dahl

Margareta Eriksson

Sandra Pässe

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

Revisor vald av föreningsstämman
Aija Berzius-ZarinsBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hoppet i Trollhättan, org.nr. 763000-1522

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hoppet i Trollhättan för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 Brf Hoppet i Trollhättan för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 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 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

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Aija Berzius-Zarins
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANDERS JOHNSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 09:27:19



JAN-OLOF DAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 09:03:13



MARGARETA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 12:35:03



KAI HANNONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 16:05:17



SANDRA PÅSSE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 08:06:18



AIJA BERZIUS-ZARINS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 16:37:05



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:19:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

AIJA BERZIUS-ZARINS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 16:29:00



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:19:17



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.