



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Eklövet i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Eklövet i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 716447-7221 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eken 5	1989-01-01	1990

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2332

Totalt 30 objekt

2332

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 2 rok, 16 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ulf Lindgren	Ordförande
Bengt Presell	Ledamot
Margareta Eriksson	Ledamot
Ann-Christin Dahlbom	Ledamot
Anna Wilner	Ledamot
Daniel Sthen	Ledamot
Andreas Svensson	Suppleant
Katarina Andersson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Margareta Eriksson, Daniel Sthen, Ann-Christin Dahlbom,



Katarina Andersson och Bengt Presell.

Firman tecknas två i förening av Bengt Presell, Ulf Lindgren, Anna Wilner och Daniel Sthen.

Revisorer har varit: Tomas Ekberg med Martin Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Margareta Imming (sammanställande) och Solveig Presell, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24 och extrastämma hölls 2023-06-27 då föreningen antog nya stadgar. På ordinarie stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar och på extrastämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +9,3% per 2024-01-01 är registrerad.

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 stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under räkenskapsåret.

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

De kommande 5 åren planeras för byte av fläktmotorer under 2023.

Renovering av kompaktkök 2024.

Översyn och byte av diverse VVS utrustning i apparatrum samt bättringar ytskikt i allmänna utrymmen 2025.

Underhåll fasader 2026

Byte låssystem 2027

Planerat underhåll ska kostnadstäckas genom avlyft från den yttre underhållsfonden. Ej utförda kostnader återförs till fonden.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Föreningen köpte fastigheten Trollhättan Eken 5 vilket är tomten som vårt hus står på. Det har tidigare varit en arrendetomt med en årlig tomträttsavgäld. Köpeskilling 8 600 000 kr

Årtal	Ändamål
2024	Inga underhåll planerade
2025	Översyn och byte diverse pumpar och utrustning VVS i apparatrum
2025	Bättringar ytskikt i allmänna utrymmen
2025	Återkommande OVK besiktning FT/FTX-system lägenheter
2026	Inga underhåll planerade
2027	Byte låssystem
2028	Översyn byte styr o regler luftbehandling, rensning ventilationskanaler, Återkommande OVK besiktning FT/FTX-system lägenheter

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	270	250	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 995	6 759	6 813	6 877	4 272
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 995	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	149	159	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	755	740	740	740	740
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	766	740	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 764	1 725	1 729	1 739	1 584
Resultat efter finansiella poster, tkr	238	7 608	390	263	276
Soliditet, %	56	53	39	38	48

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 254 008	0	0	4 254 008
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	296 024	0	0	296 024
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 133 968	7 300 000	247 116	11 681 084
S:a bundet eget kapital, kr	8 684 000	7 300 000	247 116	16 231 116
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 647 904	307 647	-247 116	1 708 435
Årets resultat, kr	7 607 647	-7 607 647	238 060	238 060
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 255 551	-7 300 000	-9 056	1 946 495
S:a eget kapital, kr	17 939 551	0	238 060	18 177 611

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 270 000 kr samt ianspråktagande skett med 22 884 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	1 955 551
Årets resultat, kr	238 060
Reservation till underhållsfond, kr	-270 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	22 884
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 946 495

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 946 495

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	1 763 697	1 725 256
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 230	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 786 927	1 725 256
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-792 066	-766 048
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 691	-100 547
Personalkostnader	Not 6	-92 134	-65 373
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-367 794	7 024 789
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 359 685	6 092 821
RÖRELSERESULTAT		427 242	7 818 077
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 996	1 188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205 178	-211 618
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-189 182	-210 430
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		238 060	7 607 647
ÅRETS RESULTAT		238 060	7 607 647

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	31 784 820	32 152 614
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>31 784 820</u>	<u>32 152 614</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>31 785 320</u>	<u>32 153 114</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 422	180
Övriga fordringar	Not 10	604 912	1 726 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	32 842	29 001
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>642 176</u>	<u>1 755 641</u>
Kassa och bank	Not 12	26 342	24 907
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>26 342</u>	<u>24 907</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>668 518</u>	<u>1 780 548</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>32 453 837</u>	<u>33 933 662</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 550 032	4 550 032
Fond för yttre underhåll		11 681 084	4 133 968
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>16 231 116</u>	<u>8 684 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 708 435	1 647 904
Årets resultat		238 060	7 607 647
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 946 495</u>	<u>9 255 551</u>
Summa eget kapital		<u>18 177 610</u>	<u>17 939 551</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	10 724 420	9 300 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>10 724 420</u>	<u>9 300 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 256 685	6 461 570
Leverantörsskulder		80 400	56 302
Skatteskulder		4 096	4 711
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	4 422	5 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	206 204	166 446
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 551 807</u>	<u>6 694 111</u>
Summa skulder		<u>14 276 227</u>	<u>15 994 111</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>32 453 837</u>	<u>33 933 662</u>

KASSAFLÖDEANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	427 242	7 818 077
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	367 794	-7 024 789
	<u>795 036</u>	<u>793 288</u>
Erhållen ränta	15 996	1 188
Erlagd ränta	-205 178	-211 618
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>605 854</u>	<u>582 858</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 671	1 460
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	62 581	-721
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>663 764</u>	<u>583 597</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 780 465	-125 580
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 780 465</u>	<u>-125 580</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 116 701	458 017
Likvida medel vid årets början	1 695 089	1 237 072
Likvida medel vid årets slut	<u>578 388</u>	<u>1 695 089</u>
	-1 116 701	458 017

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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: 105 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	4 421 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	1 760 472	1 725 996
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 225	-1 454
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	713
	1 763 697	1 725 256
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Återbäring försäkring	1 772	0
Elstöd	21 458	0
	23 230	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-87 785	-70 805
El	-78 828	-120 421
Uppvärmning	-186 647	-171 465
Vatten	-81 961	-78 025
Renhållning	-52 034	-47 773
TV, bredband, iptelefoni	-27 397	-21 128
Serviceavtal	-29 756	-32 615
Förvaltningskostnader	-150 318	-139 153
Försäkringar	-23 562	-23 454
Fastighetsskatt	-47 670	-45 570
Periodiskt underhåll	-22 884	0
Övriga driftskostnader	-3 224	-15 637
	-792 066	-766 048
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-22 884	0
	-22 884	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 000	-12 375
Övriga förvaltningskostnader	-74 235	-68 924
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 838	-2 325
Medlemsavgifter HSB	-17 618	-16 923
	-107 691	-100 547
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inga heltidsanställda		
Arvode till styrelsen	-40 200	-26 391
Vicevärdsarvode	-20 000	-20 000
Övriga arvoden	-16 800	-11 300
Revisionsarvode	-700	-700
Sociala avgifter	-14 434	-6 982
	-92 134	-65 373
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-367 794	-275 211
Återföring av nedskrivning	0	7 300 000
	-367 794	7 024 789

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 000 000	29 000 000
Ingående anskaffningsvärde mark	8 729 825	8 729 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 729 825	37 729 825

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-5 577 211	-5 302 000
Årets avskrivningar byggnader	-367 794	-275 211
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 945 005	-5 577 211

Utgående redovisat värde 31 784 820 32 152 614

Redovisade värden byggnader	23 054 995	23 422 789
Redovisade värden mark	8 729 825	8 729 825

Fastighetsbeteckning: Eken 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1991	28 000 000	9 200 000	37 200 000	37 200 000
		28 000 000	9 200 000	37 200 000	37 200 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	25 263 000	25 263 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	25 263 000	25 263 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÅRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	552 046	1 670 182
Skattekonto	52 866	56 278
	604 912	1 726 460

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 842	29 001
	32 842	29 001

Not 12 KASSA OCH BANK

Swedbank	26 342	24 907
	26 342	24 907

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,83%	2025-12-30	6 125 000	25 000
Stadshypotek AB	0,76%	2024-06-30	3 175 000	50 000
Swedbank Hypotek AB	4,48%	2026-10-23	4 681 105	56 685
			13 981 105	131 685

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 724 420**

Nästa års amortering av långfristig skuld	81 685
Lån som ska konverteras inom ett år	3 175 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	3 256 685

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,02%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	526 740
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	13 322 680

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	4 422	5 082
	4 422	5 082

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	37 695	17 393
Förutbetalda årsavgifter och hyror	156 509	137 053
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 000	12 000
	206 204	166 446

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ulf Lindgren

.....
Ann-Christin Dahlbom

.....
Bengt Presell

.....
Daniel Sthen

.....
Margareta Eriksson

.....
Anna Wilner

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

Revisor vald av föreningsstämman
Tomas Ekberg

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Eklövet i Trollhättan, org.nr. 716447-7221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Eklövet 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 revisions sed 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 revisors sed 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 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 Bostadsrättsförening Eklövet 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 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

Tomas Ekberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ULF LINDGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 12:24:51



MARGARETA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 12:14:23



DANIEL STHEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 19:22:36



ANNA WILNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 14:55:29



ANN-CHRISTIN DAHLBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 10:47:21



BENGT PRESELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 10:51:41



TOMAS EKBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 16:32:40



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 17:55:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

TOMAS EKBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 16:45:36



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 17:56:01



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.