



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	282
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2694
1	lägenheter (hyresrätt)	10
Totalt 60 objekt		2986

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

Margareta Eriksson är Ledamot utsedd av HSB Norra Götaland



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Johsson, Jan-Olof Dahl och Sandra Pässe.

Firmatecknare har varit: Jan-Olof Dahl, Anders Johnsson, Kai Hannonen, Sandra Pässe.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: My Härd med David Härd som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 12 st medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i september och oktober 2022 samband med årliga översynen och besiktningen inför budgetarbetet inför kommande år.

Löpande reparationer under året uppgick till 66 562 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 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 11 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	305	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 866	3 866	3 981	4 048	4 115
Räntekänslighet, %	5	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	186	0	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	415	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	809	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	844	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 513	2 519	2 551	2 420	2 344
Resultat efter finansiella poster, tkr	226	354	273	465	599
Soliditet, %	78	77	27	25	23

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt 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	34 293 988	0	-207 280	34 086 708
Underhållsfond, kr	2 958 419	0	141 000	3 099 420
S:a bundet eget kapital, kr	37 349 610	0	-66 280	37 283 331
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 412 554	354 475	66 280	1 833 309
Årets resultat, kr	354 475	-354 475	226 286	226 286
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 767 029	0	292 566	2 059 595
S:a eget kapital, kr	39 116 639	0	226 286	39 342 926

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 141 000 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	1 974 309
Årets resultat, kr	226 286
Reservation till underhållsfond, kr	-141 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 059 595

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 059 595

Ändring av uppskrivningsfond ingår i balanserat resultat med 207 280 kr

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 519 152	2 519 284
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 519 152	2 519 284
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 151 873	-1 224 794
Övriga externa kostnader	Not 4	-143 689	-132 406
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-163 863	-178 979
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-685 481	-478 193
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 144 905	-2 014 372
RÖRELSERESULTAT		374 247	504 912
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 418	5 679
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 379	-156 116
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-147 961	-150 437
ÅRETS RESULTAT		226 286	354 475
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		226 286	354 475
Reservering till fond för yttre underhåll		-141 000	-141 000
Överföring till balanserat resultat		85 286	213 475

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	46 923 851	47 609 333
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		46 923 851	47 609 333
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		46 924 351	47 609 833
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 569	0
Avräkningskonto HSB		4 344 800	3 403 075
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	6 300	6 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	76 319	72 680
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		4 428 988	3 482 053
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 578	2 594
<i>Summa kassa och bank</i>		1 578	2 594
Summa omsättningstillgångar		4 430 566	3 484 647
SUMMA TILLGÅNGAR		51 354 918	51 094 480

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		97 203	97 203
Uppskrivningsfond		34 086 708	34 293 988
Fond för yttre underhåll		3 099 420	2 958 420
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>37 283 331</u>	<u>37 349 611</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 833 309	1 412 554
Årets resultat		226 286	354 475
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 059 595</u>	<u>1 767 029</u>
Summa eget kapital		<u>39 342 925</u>	<u>39 116 640</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	5 890 000	5 890 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>5 890 000</u>	<u>5 890 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 654 423	5 654 423
Medlemmarnas inre fond	Not 12	28 271	28 271
Leverantörsskulder		75 585	67 366
Aktuell skatteskuld	Not 13	11 767	7 728
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	3 049	11 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	348 898	318 449
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>6 121 993</u>	<u>6 087 841</u>
Summa skulder		<u>12 011 993</u>	<u>11 977 841</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>51 354 918</u>	<u>51 094 480</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	374 247	504 912
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	685 481	478 193
	<u>1 059 728</u>	<u>983 105</u>
Erhållen ränta	2 418	5 679
Erlagd ränta	-150 379	-156 116
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>911 767</u>	<u>832 668</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 210	205 604
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	34 152	-301 645
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	940 709	736 627
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-1 756 538
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-1 756 538
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	-342 677
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	0	-342 677
ÅRETS KASSAFLÖDE	940 709	-1 362 588
Likvida medel vid årets början	3 405 669	4 768 257
Likvida medel vid årets slut	<u>4 346 378</u>	<u>3 405 669</u>
	940 709	-1 362 588

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).

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:	10 - 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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 180 004	2 180 004
Hysesintäkt bostäder	24 000	24 000
Hysesintäkt lokaler	289 680	289 680
Hysesintäkt övrigt	4 800	4 800
Övriga intäkter i verksamheten	0	660
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 000	0
Övriga fakturerade kostnader	11 316	11 316
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 352	8 824
	2 519 152	2 519 284
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-66 562	-135 047
El	-70 291	-71 907
Uppvärmning	-335 488	-346 761
Vatten	-149 129	-151 479
Renhållning	-61 138	-59 052
TV, bredband, iptelefoni	-135 086	-135 068
Serviceavtal	-12 608	0
Förvaltningskostnader	-162 302	-177 555
Försäkringar	-45 410	-43 248
Fastighetsskatt	-101 087	-94 397
Övriga driftskostnader	-12 772	-10 280
	-1 151 873	-1 224 794
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 250	-9 750
Övriga förvaltningskostnader	-99 408	-97 176
Medlemsavgifter HSB	-26 031	-25 480
	-143 689	-132 406
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	
Arvode till styrelsen	-64 400	-78 500
Vicevärdsarvode	-67 000	-60 000
Övriga personalkostnader	0	-600
Revisionsarvode	0	-4 000
Sociala avgifter	-32 463	-35 129
Utbildning	0	-750
	-163 863	-178 979
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-685 482	-478 193
	-685 482	-478 193

2022-12-31

2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 843 423	16 510 000
Årets försäljning, utträngning byggnad	0	-423 115
Årets investering byggnader	0	1 756 538
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 818 078	-4 763 000
Årets försäljning, utträngning byggnad	0	423 115
Årets avskrivningar byggnader	-478 202	-478 193
Avskrivning uppskrivning byggnad	-207 280	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 503 560	-4 818 078

Uppskrivning byggnader	20 520 708	20 727 988
Uppskrivning mark	13 566 000	13 566 000

Utgående redovisat värde **46 923 851** **47 609 333**

Redovisade värden byggnader	32 860 571	33 753 333
Redovisade värden mark	13 856 000	13 856 000

Fastighetsbeteckning:

Trollhättan Hoppet 7

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1987	27 000 000	10 600 000	37 600 000	34 000 000
Lokaler		1 636 000	422 000	2 058 000	1 707 000
		28 636 000	11 022 000	39 658 000	35 707 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
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

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	6 300	6 298
	6 300	6 298

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 319	72 680
	76 319	72 680

2022-12-31

2021-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån AB		1,62%	2024-11-28	5 890 000	0
SEB Bolån AB		3,09%	2023-11-28	5 654 423	0
				11 544 423	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 890 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					5 654 423
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					5 654 423
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,34%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					0
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 12 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde		28 271	36 378
Uttag		0	-8 107
		28 271	28 271

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld		11 767	7 728
		11 767	7 728

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt		1 800	1 515
Arbetsgivaravgifter		1 249	1 046
Övriga kortfristiga skulder		0	9 043
		3 049	11 604

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader		10 100	18 381
Förutbetalda årsavgifter och hyror		215 927	210 833
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		122 871	89 235
		348 898	318 449

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Johnsson

.....
Jan-Olof Dahl

.....
Kai Hannonen

.....
Margareta Eriksson

.....
Sandra Pässe

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

Revisor vald av föreningsstämman
David Härd

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hoppet i Trollhättan för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 Hoppet i Trollhättan för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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

David Härd
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-05-03 kl. 10:30:28



JAN-OLOF DAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 15:59:55



MARGARETA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 13:17:52



KAI HANNONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 10:00:43



SANDRA PÅSSE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 10:17:05



DAVID HÄRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-13 kl. 15:27:04



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-14 kl. 13:48:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

DAVID HÄRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-13 kl. 15:28:22



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-14 kl. 13:49:28



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.