



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Djupebäck i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Djupebäck i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1563 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 1939. Föreningen har beslutat om nya stadgar under 2023 men dessa har ännu inte registrerats. Aktuella stadgar registrerades senast 2018-02-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lejonet 2 3 4	1941-03-26	1942
Trollhättan Lejonet 2	1941-03-26	1942
Trollhättan Lejonet 3	1941-03-26	1942
Trollhättan Lejonet 4	1941-03-26	1942
Totalt 4 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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
2	lokaler (hyresrätt)	106
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 066
43	p-platser	0
Totalt 111 objekt		3 172

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 34 st 2 rok, 6 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sebastian Salman	Ordförande
Margareta Artursson	Ledamot
Dan Nyberg	Ledamot
Lars-Åke Hallberg	Ledamot
Caroline Assia	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sebastian Salman och Margareta Artursson.

Firman tecknas två i förening av Margareta Artursson, Lars-Åke Hallberg, Caroline Assia och Sebastian Salman.

Revisorer har varit: Peter Spranger vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lars-Åke Hallberg (sammankallande), Margareta Artursson, Caroline Assia samt Sebastian Salman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi:

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen är momspliktig.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2024.

Efter en avsättning till yttre fond med 737 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 782 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondförändring med -230 668 kr.

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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1987	ROT renovering.
2009	Ventilation.
2019	Parkeringsplatser.
2020	Parkeringsplatser.
2023	Entredörrar till trapphus samt källare har blivit utbytta.

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

Till nästa år planeras underhåll av tak på samtliga fastigheter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 13 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 76.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	223	261	244	261	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 235	2 315	2 396	2 476	2 644
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 312	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	266	261	237	204	0
Årsavgifter, kr/kvm	970	882	882	882	882
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 037	920	904	903	0
Nettoomsättning, tkr	3 234	2 920	2 866	2 865	2 838
Resultat efter finansiella poster, tkr	120	182	96	584	-810
Soliditet, %	46	44	44	42	40

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	132 680	0	0	132 680
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 538 994	0	361 777	4 900 771
S:a bundet eget kapital, kr	4 671 674	0	361 777	5 033 451
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 667 612	182 101	-361 777	1 487 936
Årets resultat, kr	182 101	-182 101	120 385	120 385
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 849 713	0	-241 392	1 608 321
S:a eget kapital, kr	6 521 387	0	120 385	6 641 772

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 730 000 kr samt ianspråktagande skett med 368 223 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	1 849 713
Årets resultat, kr	120 385
Reservation till underhållsfond, kr	-730 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	368 223
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 608 321

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 608 321

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	3 233 508	2 919 737
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 080	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 288 588	2 919 737
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 324 076	-2 062 925
Övriga externa kostnader	Not 5	-193 976	-181 717
Personalkostnader	Not 6	-147 593	-171 516
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-220 100	-223 600
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 885 746	-2 639 758
RÖRELSERESULTAT		402 842	279 980
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 330	3 965
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 787	-101 844
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-282 457	-97 879
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		120 385	182 101
ÅRETS RESULTAT		120 385	182 101

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	11 154 200	11 374 300
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		11 154 200	11 374 300
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 154 700	11 374 800
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	2 577 470	2 613 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	110 568	101 926
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 688 038	2 715 604
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	600 000	600 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		600 000	600 000
Summa omsättningstillgångar		3 288 038	3 315 604
SUMMA TILLGÅNGAR		14 442 738	14 690 404

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	132 680	132 680
Fond för yttre underhåll	4 900 771	4 538 994
Summa bundet eget kapital	5 033 451	4 671 674
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 487 936	1 667 612
Årets resultat	120 385	182 101
Summa fritt eget kapital	1 608 321	1 849 713
Summa eget kapital	6 641 772	6 521 387
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 0	0
Summa långfristiga skulder	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	7 088 560	7 343 560
Leverantörsskulder	268 701	404 327
Skatteskulder	7 693	5 971
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 28 239	36 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 407 773	378 429
Summa kortfristiga skulder	7 800 966	8 169 018
Summa skulder	7 800 966	8 169 018
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 442 738	14 690 404

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	402 842	279 980
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	220 100	223 600
	<u>622 942</u>	<u>503 580</u>
Erhållen ränta	19 330	3 965
Erlagd ränta	-301 787	-101 844
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>340 485</u>	<u>405 701</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 179	-7 037
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-113 052	369 887
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>215 254</u>	<u>768 551</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-255 000	-255 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-255 000</u>	<u>-255 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-39 746	513 551
Likvida medel vid årets början	3 204 975	2 691 425
Likvida medel vid årets slut	<u>3 165 230</u>	<u>3 204 975</u>
	-39 746	513 551

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 BFAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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: 10 och 88 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 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 6 973 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	2 973 792	2 703 648
Hysesintäkt lokaler	57 000	54 512
Hysesintäkt garage och bilplatser	166 250	139 700
Hysesintäkt övrigt	25 493	17 532
Hysesrabatter	0	-9 200
Intäkt andrahandsupplåtelse	6 000	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 973	13 545
	3 233 508	2 919 737
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	55 080	0
	55 080	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-384 615	-121 131
El	-148 260	-156 409
Uppvärmning	-468 404	-445 243
Vatten	-227 678	-226 520
Renhållning	-62 014	-58 947
TV, bredband, iptelefoni	-132 748	-132 660
Serviceavtal	-24 281	-24 397
Förvaltningskostnader	-347 031	-306 574
Försäkringar	-48 351	-44 769
Fastighetsskatt	-109 124	-104 504
Periodiskt underhåll	-368 223	-423 523
Övriga driftskostnader	-3 348	-18 248
	-2 324 076	-2 062 925
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-368 223	-423 523
	-368 223	-423 523
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 528	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-149 160	-138 680
Medlemsavgifter HSB	-33 134	-31 827
Stämman och styrelse	-154	-335
	-193 976	-181 717
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-91 455	-103 369
Vicevärdsarvode	-24 172	-29 399
Övriga arvoden	-3 021	-4 135
Revisionsarvode	-3 000	-2 957
Sociala avgifter	-25 945	-31 656
	-147 593	-171 516
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-210 000	-213 500
Markanläggningar	-10 100	-10 100
	-220 100	-223 600

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 279 000	18 279 000
Ingående anskaffningsvärde mark	159 000	159 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	202 000	202 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 640 000	18 640 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 236 500	-7 023 000
Årets avskrivningar byggnader	-210 000	-213 500
Ingående avskrivningar markanläggningar	-29 200	-19 100
Årets avskrivningar markanläggningar	-10 100	-10 100
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 485 800	-7 265 700

Utgående redovisat värde

11 154 200 11 374 300

Redovisade värden byggnader	10 832 500	11 042 500
Redovisade värden mark	159 000	159 000
Redovisade värden markanläggningar	162 700	172 800

Fastighetsbeteckning: Lejonet 2, 3 och 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1987	30 000 000	12 200 000	42 200 000	42 200 000
Lokaler	1987	231 000	194 000	425 000	425 000
		30 231 000	12 394 000	42 625 000	42 625 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	19 136 000	19 136 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	19 136 000	19 136 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	2 565 230	2 604 975
Skattekonto	12 240	8 703
	2 577 470	2 613 678

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 568	101 926
	110 568	101 926

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-01	600 000	600 000
			600 000	600 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån AB	4,70%	2024-03-28	2 362 850	85 000
SEB Bolån AB	4,70%	2024-03-28	2 362 850	85 000
SEB Bolån AB	4,70%	2024-03-28	2 362 860	85 000
			7 088 560	255 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld **0**

Lån som ska konverteras inom ett år **7 088 560**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 088 560**

Genomsnittsräntan vid årets utgång **4,70%**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **1 020 000**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **5 813 560**

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

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

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	1 956	0
Medlemmars inre fond	26 283	26 283
Övriga kortfristiga skulder	0	10 448
	28 239	36 731

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	11 106	7 023
Förutbetalda årsavgifter och hyror	268 151	249 995
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	128 516	121 411
	407 773	378 429

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Caroline Assia

.....
Dan Nyberg

.....
Lars-Åke Hallberg

.....
Margareta Artursson

.....
Sebastian Salman

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

Revisor vald av föreningsstämman
Peter Spranger

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Djupebäck i Trollhättan, org.nr. 763000-1563

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Djupebäck 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 revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Djupebäck 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Spranger
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

SEBASTIAN SALMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:35:03



MARGARETA ARTURSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 14:08:24



CAROLINE ASSIA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 08:23:53



DAN NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 15:06:45



LARS-ÅKE HALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 21:33:44



PETER SPRANGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 13:30:56



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 21:35:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

PETER SPRANGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 13:35:50



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 21:35:00



HSB – där möjligheterna bor

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.