



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Trastsångaren i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Trastsångaren i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1324 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ärtsångaren 4	1964-09-02	1966
Trastsångaren 1	1964-09-02	1966

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
184	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13962
54	garageplatser	782
160	p-platser	0
163	Förråd	581
Totalt 561 objekt		15325

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 68 st 2 rok, 90 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Föreningens fastigheter Trastsångaren 1 och Ärtsångaren 4 är belägna på adresserna Halvors väg 107-163 och 112-144 i Trollhättan. På fastigheten finns 12 st bostadshus i 2 st våningar med 46 st trappuppgångar.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Riitta André	Ordförande
Arne Lundqvist	Ledamot
Bengt Ölvne	Ledamot
Margareta Andersen	Ledamot
Andreas Liberg	Ledamot
Marcus Ankar	Ledamot
Eva Heikkinen	HSB-Ledamot
Ann-Marie Eriksson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Riitta André, Marcus Ankar, Arne Lundqvist.

Firman tecknas två i förening av Arne Lundqvist, Bengt Ölvne och Riitta André.

Vicevärd har varit Bengt Ölvne.

Revisorer har varit Jelena Djuretic med Jenny Nilsson som suppleant valda vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Åke Ljung (ordförande) samt Sara Settergren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17. På stämman deltog 30 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen planerar att lämna K2 regelverket och istället börja tillämpa K3 from 2024.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhålls- och investeringsbehov och som senast uppdaterades 2023.

Föreningen håller på att installera 63 st laddstationer, kommer att bli klart under 2024.

Ekonomi:

En höjning med 5 % på årsavgiften gjordes 2024-01-01.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av årsavgifterna el och varmvatten. Moms tillkommer på dessa avgifter.

Föreningen är momspliktig.

Styrelsen har tagit beslut om budget 2024.

Efter en avsättning till yttre fond med 1 500 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fond med 2 174 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondförändring med 695 061 kr.

Avtal:

HSB NG: Administrativ- och Tekniskförvaltning
HSB NG: Uppdatering av underhållsplan
HSB NG: Köhantering
Söderberg & Partners: Fastighetsförsäkring
SESO Städservice: Lokalvård
THN Energi: Leverans av el
Tele2: Kabel-TV
Telenor: Fibernät
Brunata: El- och Varmvattenavläsning
Lorentzons Styr AB: Serviceavtal för värme och ventilation
Kyl och Tvättservice THN: Serviceavtal för tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp

Aktiviteter:

Boulemästerskap, Boulekvällar, Vinprovning, Trav, Akvarellmålning, Promenader, Sittgympa, Pub- och Spelkväll, Quizz-kväll, Luciakaffe, HLR-utbildning, Bussresa och Städdag med korvgrillning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1993	Omläggning tak
1994	Stambyte
2004	Garagerenovering
2008	Garagerenovering
2014	Tilläggsisolering av vindar
2016	Cykelgarage
2022	Installation av temperaturgivare
2023	Lagning av balkongnosar, Översyn av skyddsrum, Byte av avloppsrör

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte torktumlare och tvättmaskiner
2024	Översyn betongtrappor, socklar och stenkross skivor, träpaneler
2024	Gemensamt bredband
2024	Byte av avloppsrör
2025	Fönsterbyte
2026	Fönsterbyte
2027	Översyn av fibercementskivor och takdetaljer
2028	Översyn källarutrymmen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 229 och under året har det tillkommit 22 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 233. En medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	242	279	275	260
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	78	135
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	78	135
Räntekänslighet, %	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	171	155	157	157
Årsavgifter, kr/kvm	633	624	619	611
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	650	634	629	658
Nettoomsättning, tkr	9 587	9 350	9 277	9 190
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 480	3 004	2 194	2 323
Soliditet, %	90	90	83	78

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 504 440	0	0	1 504 440
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 061 184	0	2 214 968	12 276 152
S:a bundet eget kapital, kr	11 565 624	0	2 214 968	13 780 592
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 000 139	3 003 746	-2 214 968	4 788 917
Årets resultat, kr	3 003 746	-3 003 746	2 479 688	2 479 688
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 003 885	0	264 720	7 268 605
S:a eget kapital, kr	18 569 509	0	2 479 688	21 049 197

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 342 000 kr samt ianspråktagande skett med 127 032 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	7 003 885
Årets resultat, kr	2 479 688
Reservation till underhållsfond, kr	-2 342 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	127 032
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 268 605

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 268 605

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

Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: 264 720.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 587 198	9 349 572
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		9 587 198	9 349 572
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-5 667 063	-4 798 782
Övriga externa kostnader	Not 4	-458 342	-421 025
Personalkostnader	Not 5	-193 621	-178 632
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-968 250	-960 500
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 287 276	-6 358 939
RÖRELSERESULTAT		2 299 922	2 990 633
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		179 767	25 051
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-11 938
SUMMA FINANSIELLA POSTER		179 767	13 113
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 479 688	3 003 746
ÅRETS RESULTAT		2 479 688	3 003 746

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	4 703 370	5 671 620
Pågående nyanläggningar	Not 8	1 617 479	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 320 849	5 671 620
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 321 349	5 672 120
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 366	-84
Övriga fordringar	Not 10	9 720 919	12 749 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	280 819	164 018
Summa kortfristiga fordringar		10 007 104	12 913 497
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	5 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		5 000 000	0
Kassa och bank	Not 13	2 138 963	2 076 575
Summa kassa och bank		2 138 963	2 076 575
Summa omsättningstillgångar		17 146 067	14 990 073
SUMMA TILLGÅNGAR		23 467 416	20 662 193

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 504 440	1 504 440
Fond för yttre underhåll	12 276 152	10 061 184
Summa bundet eget kapital	13 780 592	11 565 624
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 788 917	4 000 139
Årets resultat	2 479 688	3 003 746
Summa fritt eget kapital	7 268 605	7 003 885
Summa eget kapital	21 049 197	18 569 508
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	335 665	31 460
Skatteskulder	28 699	15 819
Övriga kortfristiga skulder	668 201	793 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 385 655	1 252 004
Summa kortfristiga skulder	2 418 219	2 092 684
Summa skulder	2 418 219	2 092 684
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 467 416	20 662 193

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 299 922	2 990 633
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	968 250	960 500
	<u>3 268 172</u>	<u>3 951 133</u>
Erhållen ränta	179 767	25 051
Erlagd ränta	0	-11 938
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 447 938</u>	<u>3 964 246</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-132 378	2 551
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	325 535	-79 081
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>3 641 095</u>	<u>3 887 716</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 617 479	-122 500
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 617 479</u>	<u>-122 500</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	-1 085 390
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-1 085 390</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 023 616	2 679 826
Likvida medel vid årets början	14 810 108	12 130 282
Likvida medel vid årets slut	<u>16 833 724</u>	<u>14 810 108</u>
	2 023 616	2 679 826

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: 10, 25, 30, 40, 58 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	8 506 004 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	8 208 876	8 048 076
Hysesintäkt garage och bilplatser	525 500	527 925
Hysesintäkt övrigt	200 600	204 500
Årsavgift varmvatten	280 532	302 741
Årsavgift el	343 299	354 873
Avsatt till inre fond	0	-113 200
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 256	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	23 135	24 657
	9 587 198	9 349 572
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-792 665	-275 987
El	-515 151	-487 855
Uppvärmning	-1 453 255	-1 287 296
Vatten	-552 145	-503 822
Renhållning	-129 317	-124 770
TV, bredband, iptelefoni	-101 596	-98 479
Serviceavtal	-132 153	-86 174
Förvaltningskostnader	-1 430 223	-1 338 329
Försäkringar	-111 288	-103 044
Fastighetsskatt	-308 836	-295 956
Periodiskt underhåll	-127 032	-154 932
Övriga driftskostnader	-13 402	-42 139
	-5 667 063	-4 798 782
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-127 032	-154 932
	-127 032	-154 932
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 125	-17 000
Övriga förvaltningskostnader	-327 785	-311 038
Föreningsverksamhet	-15 330	-4 652
Medlemsavgifter HSB	-83 992	-80 679
Stämma och styrelse	-13 110	-7 656
	-458 342	-421 025
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-95 000	-91 000
Vicevärdsarvode	-55 206	-50 825
Övriga arvoden	0	-1 000
Övriga personalkostnader	-7 567	-4 621
Revisionsarvode	-4 500	-4 000
Sociala avgifter	-31 348	-26 436
Utbildning	0	-750
	-193 621	-178 632
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-968 250	-960 500
	-968 250	-960 500

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 382 280	30 259 780			
Årets investering byggnader	0	122 500			
Ingående anskaffningsvärde mark	819 620	819 620			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 201 900	31 201 900			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-25 530 280	-24 569 780			
Årets avskrivningar byggnader	-968 250	-960 500			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-26 498 530	-25 530 280			
Utgående redovisat värde	4 703 370	5 671 620			
Redovisade värden byggnader	3 883 750	4 852 000			
Redovisade värden mark	819 620	819 620			
Fastighetsbeteckning:	Trastsångaren 1 och Ärtsångaren 4.				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	1966	103 000 000	33 000 000	136 000 000	136 000 000
Lokaler	1966	979 000	667 000	1 646 000	1 646 000
		103 979 000	33 667 000	137 646 000	137 646 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				31 504 000	31 504 000
varav i eget förvar				-26 859 000	-26 859 000
Summa ställda säkerheter				4 645 000	4 645 000
Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Årets Investering	1 617 479	0			
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 617 479	0			
Pågående nyanläggningar avser installation av 63 st laddstationer. Planeras vara klart under 2024. Nyttjandeperioden är beräknad till 2035.					
Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB	9 694 762	12 733 533			
Skattekonto	26 157	16 031			
	9 720 919	12 749 564			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	280 819	164 018			
	280 819	164 018			

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,20%	2024-07-16	3 000 000	0
Placering HSB 6 mån	3,20%	2024-04-12	2 000 000	0
			5 000 000	0

Not 13 KASSA OCH BANK

Länsförsäkringar Bank AB	2 138 963	2 076 575
	2 138 963	2 076 575

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	2 346
Arbetsgivaravgifter	0	479
Medlemmars inre fond	664 185	783 097
Övriga kortfristiga skulder	4 016	7 479
	668 201	793 401

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Förutbetalda årsavgifter och hyror	951 425	895 868
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	434 230	356 136
	1 385 655	1 252 004

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Riitta André.....
Marcus Ankar.....
Arne Lundqvist.....
Bengt Ölvne.....
Margareta Andersen.....
Andreas Liberg.....
Eva Heikkinen

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

Revisor vald av föreningsstämman
Jelena Duretic

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Trastsångaren i Trollhättan, org.nr. 763000-1324

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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. Risker 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 Trastsångaren i Trollhättan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trollhättan

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jelena Duretic
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

RIITTA ANDRÉ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 19:38:46



MARCUS ANKAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 19:39:31



BENGT ÖLVNE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 17:33:14



ARNE LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 19:41:56



EVA HEIKKINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 19:39:55



MARGARETA ANDERSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 19:42:40



ANDREAS LIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 19:41:17



JELENA DJURETIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 09:50:02



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 18:54:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JELENA DJURETIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 09:42:17



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 18:55:00



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.