



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Trälaren i Tidaholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Trålarerna i Tidaholm med säte i Tidaholm org.nr. 767200-0440 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tidaholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trålarerna 3	1961-10-21	1962

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	garageplatser	0
6	p-platser	0
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3029
2	lokaler (hyresrätt)	81
Totalt 68 objekt		3110

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 18 st 2 rok, 21 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Eva Johansson	Ordförande
Arne Wilhelmsson	Ledamot
Sören Johansson	Ledamot
Magnus Johansson	Ledamot
Frida Antonsson	Ledamot
Annika Johansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sören Johansson , Magnus Johansson av ledamöter och Annika Johansson suppelant .

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sören Johansson, Eva Johansson , Frida Antonsson och Anna Friberg (HSB NG).

Revisorer har varit: Kerstin Carlman med Annika Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog sex röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-14 där andra beslutet gällande nya stadgar togs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-03-16.

Under året har inget större underhåll gjorts.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 varav 49 innehar bostadsrätt. Under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49 varav 48 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	204	212	159	211	196
Skuldsättning, kr/kvm	1 535	1 575	1 709	1 747	1 129
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 576	1 617	1 755	1 793	1 158
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	2
Energikostnad, kr/kvm	164	152	168	148	160
Årsavgifter, kr/kvm	678	659	659	652	646
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	679	666	655	648	641
Nettoomsättning, tkr	2 111	2 072	2 039	2 015	1 993
Resultat efter finansiella poster, tkr	301	291	150	114	298
Soliditet, %	51	48	45	44	51

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	150 260	0	0	150 260
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 692 175	0	196 000	3 888 175
S:a bundet eget kapital, kr	3 842 435	0	196 000	4 038 435
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	975 004	291 119	-196 000	1 070 123
Årets resultat, kr	291 119	-291 119	301 479	301 479
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 266 123	0	105 479	1 371 602
S:a eget kapital, kr	5 108 558	0	301 479	5 410 037

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 196 000 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	1 266 123
Årets resultat, kr	301 479
Reservation till underhållsfond, kr	-196 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 371 602

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 371 602

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



RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 110 575	2 072 226
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 110 575	2 072 226
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 059 286	-994 485
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-30 862
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 466	-157 343
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-158 094	-152 089
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-333 230	-336 216
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 716 076	-1 670 996
RÖRELSERESULTAT		394 499	401 231
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		23 441	2 862
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 461	-112 974
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-93 020	-110 112
ÅRETS RESULTAT		301 479	291 119

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	301 479	291 119
Reservering till fond för yttre underhåll	-196 000	-179 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	30 862
Överföring till balanserat resultat	105 479	142 981

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	7 561 642	7 861 815
Inventarier och installationer	Not 9	727 276	760 334
Summa materiella anläggningstillgångar		8 288 918	8 622 149
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 289 418	8 622 649
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	39
Avräkningskonto HSB		1 320 291	1 365 980
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	16 688	27 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	54 806	36 648
Summa kortfristiga fordringar		1 391 785	1 430 086
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		2 391 785	1 930 086
SUMMA TILLGÅNGAR		10 681 203	10 552 735



BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	150 260	150 260
Fond för yttre underhåll	3 888 175	3 692 175
Summa bundet eget kapital	4 038 435	3 842 435
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 070 123	975 004
Årets resultat	301 479	291 119
Summa fritt eget kapital	1 371 602	1 266 123
Summa eget kapital	5 410 038	5 108 559
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 3 490 595	4 774 835
Summa långfristiga skulder	3 490 595	4 774 835
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 284 232	124 316
Medlemmarnas inre fond	Not 15 128 271	130 853
Leverantörsskulder	85 863	130 851
Aktuell skatteskuld	Not 16 4 932	5 635
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 23 928	12 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 253 344	264 759
Summa kortfristiga skulder	1 780 570	669 341
Summa skulder	5 271 165	5 444 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 681 203	10 552 735

EJ

KASSAFLÖDEANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	394 499	401 231
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	333 230	336 216
	<u>727 730</u>	<u>737 447</u>
Erhållen ränta	23 441	2 862
Erlagd ränta	-116 461	-112 974
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>634 709</u>	<u>627 335</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 388	54 465
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-48 683	-11 642
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>578 638</u>	<u>670 159</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-124 328	-415 768
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-124 328</u>	<u>-415 768</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	454 310	254 391
Likvida medel vid årets början	1 865 980	1 611 590
Likvida medel vid årets slut	<u>2 320 291</u>	<u>1 865 980</u>
	454 310	254 391

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	0 - 80 år
Avskrivningstid på installationer och inventarier:	0 - 25 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	423 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	2 055 132	1 995 264
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-30
Hysesintäkt lokaler	6 120	6 120
Hysesintäkt garage och bilplatser	41 712	41 712
Hysesintäkt övrigt	1 800	1 800
Försäljning egenproducerad el	11 390	32 792
Avsatt till inre fond	-12 000	-12 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 875	2 288
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	630	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 916	4 281
	<u>2 110 575</u>	<u>2 072 226</u>
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-14 056	-21 249
El	-47 429	-44 400
Uppvärmning	-317 200	-306 810
Vatten	-146 035	-121 941
Renhållning	-67 835	-61 620
TV, bredband, iptelefoni	-54 000	-49 500
Förvaltningskostnader	-314 651	-294 567
Försäkringar	-35 384	-31 853
Fastighetsskatt	-59 062	-59 062
Övriga driftskostnader	-3 634	-3 483
	<u>-1 059 286</u>	<u>-994 485</u>
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	0	-30 862
	<u>0</u>	<u>-30 862</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 500	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-129 883	-122 210
Medlemsavgifter HSB	-24 083	-23 133
	<u>-165 466</u>	<u>-157 343</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året		
Arvode till styrelsen	-77 175	-74 699
Vicevärdsarvode	-39 600	-39 600
Övriga arvoden	-1 950	0
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-37 869	-36 290
	<u>-158 094</u>	<u>-152 089</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-300 172	-303 158
Installationer och inventarier	-33 058	-33 058
	<u>-333 230</u>	<u>-336 216</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2060

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 13 527 645 13 527 645

Ingående anskaffningsvärde mark 217 325 217 325

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 13 744 970 13 744 970**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -5 883 155 -5 579 997

Årets avskrivningar byggnader -300 172 -303 158

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -6 183 328 -5 883 155**Utgående redovisat värde**

7 561 642 7 861 815

Redovisade värden byggnader 7 344 317 7 644 490

Redovisade värden mark 217 325 217 325

Fastighetsbeteckning: Trälaren 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	14 800 000	4 164 000	18 964 000	18 964 000
Lokaler		129 000	88 000	217 000	217 000
		14 929 000	4 252 000	19 181 000	19 181 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 931 500	6 931 500
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	6 931 500	6 931 500

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden 826 450 826 450

Utgående anskaffningsvärden 826 450 826 450

Ingående avskrivningar -66 116 -33 058

Årets avskrivningar -33 058 -33 058

Utgående avskrivningar -99 174 -66 116

Utgående redovisat värde 727 276 760 334

Avskrivning görs enligt linjär metod under 25 år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB 500 500

500 500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto 16 688 24 496

Övriga kortfristiga fordringar 0 2 923

16 688 27 419

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 806	36 648
	54 806	36 648

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	500 000
Placering HSB 6 mån	3,20%	2024-01-01	1 000 000	0
			1 000 000	500 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,55%	2024-09-01	513 811	12 764
Stadshypotek AB	1,55%	2025-09-01	1 837 500	50 000
Swedbank Hypotek AB	4,49%	2032-09-24	642 820	24 491
Swedbank Hypotek AB	2,32%	2024-04-25	671 949	16 904
Swedbank Hypotek AB	3,02%	2028-01-25	1 108 746	23 981
			4 774 826	128 140

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 490 594**

Nästa års amortering av långfristig skuld 98 472

Lån som ska konverteras inom ett år 1 185 760

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 284 232**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,40%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 557 500

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 089 186

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	130 853	128 658
Avsättning	12 000	12 000
Uttag	-14 582	-9 805
	128 271	130 853

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 932	5 635
	4 932	5 635

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	2 848	8 198
Personalens källskatt	10 296	2 310
Arbetsgivaravgifter	10 785	2 419
	23 928	12 927

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	12 573	16 735
Förutbetalda årsavgifter och hyror	164 263	162 515
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 508	85 509
	<u>253 344</u>	<u>264 759</u>

Tidaholm 2024-04-03



Sören Johansson



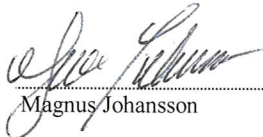
Eva Johansson



Arne Wilhelmsson



Frida Antonsson



Magnus Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-15


Kerstin Carlman
Revisor vald av föreningsstämman

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Trälaren i Tidaholm, org.nr. 767200-0440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Trälaren i Tidaholm 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 revisionsssed 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. 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 Trålarerna i Tidaholm 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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

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

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

Tidaholm den 15/4 2024


Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Kerstin Carlman
Av föreningen vald revisor

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 stadgama, 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 står något i årsredovisningen.