



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Strömslund i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Strömslund i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 769614-3242 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trollhättan kommun:

| Fastighet  | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------|--------------|----------------------|
| Bergeken 1 | 2006-01-01   | 2007                 |
| Steneken 1 | 2006-01-01   | 2007                 |

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkrinag. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 28                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2272                     |
| 36                      | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 64 objekt</b> |                                       | <b>2272</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok, 20 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn                         | Roll       |
|------------------------------|------------|
| Elisabeth Jakobsson          | Ordförande |
| Dan Nyberg                   | Ledamot    |
| Stig-Lennart Spjuth          | Ledamot    |
| Marie Olausson               | Ledamot    |
| Karolina Bruun               | Ledamot    |
| John Anders Gustav Fornänger | Ledamot    |
| Fredrik Nilsson              | Ledamot    |
| Johanna Thureson             | Ledamot    |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Nilsson, Marie Olausson, Dan Nyberg och Elisabeth Jakobsson.

Firmatecknare har varit: Stig-Lennart Spjuth och Elisabeth Jakobsson.

Firman tecknas enligt ovan av styrelsen. Föreningen tecknas två i förening.

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

Valberedning har varit: Peter Öhman (sammankallande) och Örjan Magnusson, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21. På stämman deltog 15 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under räkenskapsåret.

Föreningen har erhållit enligt tidigare ansökan bidrag gällande investering i laddstolpar.

Inga större åtgärder har genomförts. Föreningen följer underhållsplanen.

Föreningen följer och planerar åtgärder enligt underhållsplanen. När planerad åtgärd efter kontroll inte behöver genomföras avvaktar styrelsen för att minska utgifterna.

En åtgärd som behöver utföras utanför underhållsplanen är skivorna under samtliga balkonger som behöver bytas. De företag vi kontaktat är ej villiga att lämna anbud pga många uppdrag. Då åtgärden bedöms akut anlitar därför styrelsen den firma som är villig att utföra arbetet.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2022  | 2021  | 2020   | 2019   | 2018   |
|--|-------|-------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 392   | 0     | 0      | 0      | 0      |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 9 044 | 9 995 | 10 066 | 10 202 | 10 208 |
| Räntekänslighet, %                     | 11    | 0     | 0      | 0      | 0      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 80    | 0     | 0      | 0      | 0      |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 331   | 0     | 0      | 0      | 0      |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 849   | 841   | 841    | 809    | 809    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 904   | 0     | 0      | 0      | 0      |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 055 | 2 002 | 2 000  | 1 928  | 1 954  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 479   | 566   | 379    | 142    | -252   |
| Soliditet, %                           | 54    | 51    | 51     | 50     | 50     |

**Sparande:**

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

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

**Skuldsättning:**

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

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

**Räntekänslighet:**

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

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

**Energikostnad:**

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

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

**Driftskostnad:**

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

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

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämman beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 20 760 000                 | 0   | 0                         | 20 760 000                 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 3 527 106                  | 0   | 622 125                   | 4 149 231                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>24 287 106</b>          | <b>0</b>  | <b>622 125</b>            | <b>24 909 231</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -478 909                   | 566 332   | -622 125                  | -534 702                   |
| Årets resultat, kr                    | 566 332                    | -566 332  | 479 296                   | 479 296                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>87 423</b>              | <b>0</b>  | <b>-142 829</b>           | <b>-55 406</b>             |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>24 374 529</b>          | <b>0</b>  | <b>479 296</b>            | <b>24 853 825</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 650 000 kr samt ianspråktagande skett med 27 875 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 | 87 423         |
| Årets resultat, kr                                  | 479 296        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -650 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 27 875         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-55 406</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                |
|---|----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0             |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-55 406</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|   |       | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> | <b>2021-01-01</b><br><b>2021-12-31</b> |
|---|-------|--|--|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            |       |  |  |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 2 054 698                              | 2 001 605                              |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                      |       | <b>2 054 698</b>                       | <b>2 001 605</b>                       |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |       |  |  |
| Driftskostnader                                   | Not 3 | -694 320                               | -711 627                               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 4 | -96 416                                | -87 793                                |
| Personalkostnader                                 | Not 5 | -74 435                                | -78 166                                |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -382 990                               | -300 000                               |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                     |       | <b>-1 248 161</b>                      | <b>-1 177 586</b>                      |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |       | <b>806 537</b>                         | <b>824 018</b>                         |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |       |  |  |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster          |       | 8 377                                  | 7 976                                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |       | -335 619                               | -265 662                               |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                   |       | <b>-327 242</b>                        | <b>-257 686</b>                        |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |       | <b>479 296</b>                         | <b>566 332</b>                         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |       | <b>479 296</b>                         | <b>566 332</b>                         |

## BALANSRÄKNING

|  |        | 2022-12-31               | 2021-12-31               |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                             | Not 7  | 42 661 805               | 42 593 000               |
| Pågående nyanläggningar                        | Not 8  | 0                        | 826 710                  |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <u>42 661 805</u>        | <u>43 419 710</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                          |                          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 9  | 500                      | 500                      |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <u>500</u>               | <u>500</u>               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b><u>42 662 305</u></b> | <b><u>43 420 210</u></b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                          |                          |
| Övriga fordringar                              | Not 10 | 1 948 635                | 959 293                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 11 | 59 702                   | 58 567                   |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |        | <u>2 008 337</u>         | <u>1 017 860</u>         |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |        |                          |                          |
| Övriga kortfristiga placeringar                | Not 12 | 1 000 000                | 3 000 000                |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i>          |        | <u>1 000 000</u>         | <u>3 000 000</u>         |
| Kassa och bank                                 | Not 13 | 34 395                   | 34 347                   |
| <i>Summa kassa och bank</i>                    |        | <u>34 395</u>            | <u>34 347</u>            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b><u>3 042 732</u></b>  | <b><u>4 052 207</u></b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b><u>45 705 037</u></b> | <b><u>47 472 417</u></b> |

**BALANSRÄKNING**

|  |        | 2022-12-31               | 2021-12-31               |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                          |                          |
| Medlemsinsatser                              |        | 20 760 000               | 20 760 000               |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 4 149 231                | 3 527 106                |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |        | <u>24 909 231</u>        | <u>24 287 106</u>        |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |        |                          |                          |
| Balanserat resultat                          |        | -534 702                 | -478 909                 |
| Årets resultat                               |        | 479 296                  | 566 332                  |
| <i>Summa ansamlad förlust</i>                |        | <u>-55 406</u>           | <u>87 423</u>            |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <u><b>24 853 825</b></u> | <u><b>24 374 529</b></u> |
| <b>Skulder</b>                               |        |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 | <u>20 387 250</u>        | <u>7 800 000</u>         |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |        | <u>20 387 250</u>        | <u>7 800 000</u>         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 161 000                  | 14 909 250               |
| Leverantörsskulder                           |        | 77 601                   | 179 339                  |
| Skatteskulder                                |        | 2 571                    | 5 036                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | <u>222 790</u>           | <u>204 263</u>           |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |        | <u>463 962</u>           | <u>15 297 888</u>        |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <u><b>20 851 212</b></u> | <u><b>23 097 888</b></u> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <u><b>45 705 037</b></u> | <u><b>47 472 417</b></u> |



## KASSAFLÖDEANALYS

|   | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 806 537                  | 824 018                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar   | 382 990                  | 300 000                  |
| Övriga poster   | 0                        | 0                        |
|   | <u>1 189 527</u>         | <u>1 124 018</u>         |
| Erhållen ränta  | 8 377                    | 7 976                    |
| Erlagd ränta  | -335 619                 | -265 662                 |
| Betald inkomstskatt   | 0                        | 0                        |
| Övriga poster   | 0                        | 0                        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>862 285</u>           | <u>866 332</u>           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av lager  | 0                        | 0                        |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | 301                      | -8 182                   |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | -85 676                  | 10 747                   |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>   | <u>776 911</u>           | <u>868 897</u>           |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter   | 374 915                  | -826 710                 |
| Investeringar i maskiner/inventarier  | 0                        | 0                        |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar                  | 0                        | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <u>374 915</u>           | <u>-826 710</u>          |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>  |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -2 161 000               | -247 486                 |
| Inbetalda insatser  | 0                        | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <u>-2 161 000</u>        | <u>-247 486</u>          |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-1 009 174</b>        | <b>-205 299</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | 3 972 588                | 4 177 887                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <u>2 963 414</u>         | <u>3 972 588</u>         |
|   | <b>-1 009 174</b>        | <b>-205 299</b>          |

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 BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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: 125 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 0 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.

|  | <b>2022-01-01</b> | <b>2021-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                   |                   |                   |
| Årsavgifter bostäder                           | 1 929 888         | 1 910 736         |
| Hysesintäkt garage och bilplatser              | 115 050           | 88 430            |
| Konsumtionsavgift el                           | 8 346             | 2 429             |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter     | 1 415             | -2 371            |
| Övriga primära intäkter och ersättningar       | -1                | 2 381             |
|  | <b>2 054 698</b>  | <b>2 001 605</b>  |
| <b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>                   |                   |                   |
| Reparationer                                   | -119 617          | -140 050          |
| El   | -64 827           | -37 600           |
| Vatten   | -115 856          | -112 909          |
| Renhållning                                    | -45 756           | -36 598           |
| TV, bredband, iptelefoni                       | -101 668          | -115 713          |
| Obligatoriska besiktningar                     | 0                 | -44 954           |
| Serviceavtal                                   | -18 055           | -24 677           |
| Förvaltningskostnader                          | -118 608          | -121 408          |
| Försäkringar                                   | -31 667           | -30 159           |
| Fastighetsskatt                                | -42 701           | -40 852           |
| Periodiskt underhåll                           | -27 875           | 0                 |
| Övriga driftskostnader                         | -7 690            | -6 707            |
|  | <b>-694 320</b>   | <b>-711 627</b>   |
| <b>Specifikation till periodiskt underhåll</b> |                   |                   |
| Underhåll övrigt                               | -27 875           | 0                 |
|  | <b>-27 875</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          |                   |                   |
| Externt revisionsarvode                        | -11 375           | -11 375           |
| Övriga förvaltningskostnader                   | -63 117           | -60 696           |
| Kostnader överlåtelse och panter               | -2 143            | 0                 |
| Medlemsavgifter HSB                            | -16 095           | -15 722           |
| Stämman och styrelse                           | -3 686            | 0                 |
|  | <b>-96 416</b>    | <b>-87 793</b>    |
| <b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>                 |                   |                   |
| Föreningen har inga heltidsanställda           |                   |                   |
| Arvode till styrelsen                          | -57 800           | -56 600           |
| Övriga arvoden                                 | 0                 | -2 500            |
| Övriga personalkostnader                       | -1 094            | -400              |
| Revisionsarvode                                | -3 000            | -3 000            |
| Sociala avgifter                               | -12 541           | -12 916           |
| Utbildning                                     | 0                 | -2 750            |
|  | <b>-74 435</b>    | <b>-78 166</b>    |
| <b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>                     |                   |                   |
| Byggnader                                      | -382 990          | -300 000          |
|  | <b>-382 990</b>   | <b>-300 000</b>   |

2022-12-31 2021-12-31

**Not 7 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 36 460 000        | 36 460 000        |
| Årets investering byggnader                     | 451 795           | 0                 |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 9 000 000         | 9 000 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>45 911 795</b> | <b>45 460 000</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -2 867 000        | -2 567 000        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -382 990          | -300 000          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-3 249 990</b> | <b>-2 867 000</b> |

**Utgående redovisat värde**

42 661 805 42 593 000

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader | 33 661 805 | 33 593 000 |
| Redovisade värden mark      | 9 000 000  | 9 000 000  |

**Fastighetsbeteckning: Steneken 1 och Bergeken 1**

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad           | Mark             | Totalt            | Föreg år          |
|-------------------|---------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 2007    | 29 800 000        | 5 396 000        | 35 196 000        | 32 848 000        |
|                   |         | <b>29 800 000</b> | <b>5 396 000</b> | <b>35 196 000</b> | <b>32 848 000</b> |

**Ställda säkerheter**

2022-12-31 2021-12-31

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 24 900 000        | 24 900 000        |
| varav i eget förvar             | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>24 900 000</b> | <b>24 900 000</b> |

**Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

|   |          |                |
|---|----------|----------------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar        | 826 710  | 0              |
| Årets Investering                             | 0        | 826 710        |
| Omklassificering till Byggnader och mark      | -826 710 | 0              |
| <b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b> | <b>0</b> | <b>826 710</b> |

**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

|               |                  |                |
|---------------|------------------|----------------|
| Avräkning HSB | 1 929 019        | 938 241        |
| Skatttekonto  | 19 616           | 21 052         |
|               | <b>1 948 635</b> | <b>959 293</b> |

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 59 702        | 58 567        |
|   | <b>59 702</b> | <b>58 567</b> |

2022-12-31 2021-12-31

**Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

|                     | Räntesats | Konv.datum |                  |                  |
|---------------------|-----------|------------|------------------|------------------|
| Placering HSB 3 mån | 0,20%     | 2023-01-01 | 1 000 000        | 1 000 000        |
| Placering HSB 6 mån |           |            | 0                | 2 000 000        |
|                     |           |            | <b>1 000 000</b> | <b>3 000 000</b> |

**Not 13 KASSA OCH BANK**

|        |  |               |               |
|--------|--|---------------|---------------|
| Nordea |  | 34 395        | 34 347        |
|        |  | <b>34 395</b> | <b>34 347</b> |

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut        | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|---------------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Nordea Hypotek AB   | 1,97%     | 2024-03-20 | 7 148 250         | 81 000                  |
| Swedbank Hypotek AB | 3,87%     | 2025-11-25 | 5 600 000         | 80 000                  |
| Swedbank Hypotek AB | 1,39%     | 2030-10-25 | 7 800 000         | 0                       |
|                     |           |            | <b>20 548 250</b> | <b>161 000</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 867 250**

Nästa års amortering av långfristig skuld 161 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **161 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,27%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 644 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 19 743 250

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 34 495         | 24 367         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 176 295        | 163 290        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 000         | 16 606         |
|   | <b>222 790</b> | <b>204 263</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Elisabeth Jakobsson

Dan Nyberg

Marie Olausson

Stig-Lennart Spjuth

Fredrik Nilsson

Johanna Thureson

John Anders Gustav Fornängers

Karolina Bruun

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

Revisor vald av föreningsstämman  
Kari GranstrandBoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Strömlund i Trollhättan, org.nr. 769614-3242

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Strömlund i Trollhättan för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kari Granstrand  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**ELISABETH JAKOBSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 15:57:25



**JOHANNA THURESON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 22:21:30



**MARIE OLAUSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 14:45:25



**KAROLINA BRUUN OLOFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 16:31:46



**DAN NYBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 10:59:38



**STIG-LENNART SPJUTH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 21:20:18



**FREDRIK NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 18:36:59



**JOHN ANDERS GUSTAV**

**FORNÄNGER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 19:02:08



**KARI GRANSTRAND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 08:13:34



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 18:09:25



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**KARI GRANSTRAND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 15:33:55



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 18:09:16



# 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.