

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Loke 7 i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna 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

Stadgarna 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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Loke 7 i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1472 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-20.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Energideklaration är utförd senast 2018.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet utfördes och godkändes 2022. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall 2028. Rensning av imkanaler gjordes senast 2022.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Loke 7	1944-12-13	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LänsförsäkringarHemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrätthavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	102
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2418
Totalt 49 objekt		2520

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 22 st 2 rok, 11 st 3 rok.

I föreningen finns dessutom 6 st hyresförråd.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Petra Arlebo	Ordförande
Hans Edström	Vice ordförande, sekreterare
Ralf Winqvist	Ledamot
Sonny Johansson	Ledamot
Ishak Assia	Ledamot
Christer Danielsson	Ledamot
Anette Zanders	Ledamot, utsedd av HSB NVG

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Petra Arlebo, Ralf Winqvist och Christer Danielsson.

Firmatecknare har varit: Petra Arlebo, Hans Edström, Christer Danielsson, Ishak Assia, två i förening.

Revisorer har varit: Eva-Lotta Salionemi Modin med Britt-Marie Johansson som suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lena Hasselberg.

Vicevärd har varit: Kjell-Gunnar Land och Hans Edström.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Oljecisternen i källaren är rengjord, demonterad och borttagen och avfallet är inlämnat till Stena Recycling av Daghia AB som utfört arbetet. Intyg att arbetet har genomförts har skickats till kommunen.

Styrelsen tecknade elhandelsavtal med Göteborg Energi 2021-12-01 tom 2026-11-30 till ett avtalspris om 58,50 öre/kWh exkl. moms.

Brandvarnarna på vinden, i trapphusen och i källaren är delvis utbytta.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, samt rensning av rörkanaler i samtliga 47 lägenheter har skett under året. Arbetet är besiktigt och godkänt av Svensk Luft & miljöteknik AB. Nästa OVK-besiktning skall ske 2028.

Trollhättans Energi AB har lagt nya vatten, dagvatten och spillvattenledningar i Elfhögsgatan.

PEAB utförde arbetet och innan sprängning anlät de företaget Metron som installerade en mätare i källaren som registrerar styrkan i vibrationerna. Metron inspekterade ett antal lägenheter före och efter sprängning för att se om sprängningarna har orsakat skada på fastigheten. I Metrons besiktningsprotokoll kan man utläsa att flera lägenheter har fått sprickor efter sprängningarna som inte fanns där innan. Dock är de i dagsläget små men styrelsen har ändå valt att anlita HSB:s jurist för att informera PEAB och kommunen om sprickorna. Om det i framtiden uppkommer en skada som kan härledas till sprängningarna har vi dokumenterat detta och vårt försäkringsbolag är informerad i ärendet.

HSB Entreprenad Väst har gjort en takbesiktning med hjälp av en drönare och yttertaketets ytskikt ser ut att ha bra kondition för sin ålder.

Hängrännorna skall rensas och trasiga takpannor skall bytas. Vi kommer att göra en årlig inspektion av taket för att minska risken för eventuella läckage. Taket skall enligt underhållsplanen bytas tidigast 2027.

Inge Richardssons Måleri har målat grundväggar, räcken och balkonger.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2022.

Ekonomi:

En höjning med 9 % på årsavgiften gjordes senast 2023-01-01.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2023.

Efter en avsättning till yttre fond med 553 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 1 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning med 28 276 kr.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Avtal:

HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning.

HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.

Dannebacken Ståd avseende lokalvård.

Söderberg & Partners avseende fastighetsförsäkring.

Göteborgs Energi avseende leverans av el.

Tele2 avseende kabel-tv.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1988	Fasadrenovering inklusive byte av fönster och fönsterdörrar.
1993	Takbyte.
1999	Stambyte vertikalt och renovering av samtliga badrum.
2000	Byte till säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter.
2017	Relining (rörinfodring) av avloppsrören i de gemensamma delarna av fastigheten.
2019	Helrenovering och byte av två tvättmaskiner och en torktumlare i stora tvättstugan.

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

Årtal	Ändamål
2027 tidigast	Takbyte
2028	OVK-besiktning

Byte tvättmaskin och torktumlare i lilla tvättstugan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52. En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	234	245	236	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	124	141
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	203	205	176	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	456	377	391	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	708	694	668	636	600
Totala intäkter, kr/kvm	698	683	658	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 809	1 770	1 705	1 615	1 518
Resultat efter finansiella poster, tkr	285	499	368	-7	212
Soliditet, %	90	90	89	74	73

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. *u*

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	65 575	0	0	65 575
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 380 247	0	298 250	2 678 497
S:a bundet eget kapital, kr	2 445 822	0	298 250	2 744 072
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-429 836	498 999	-298 250	-229 086
Årets resultat, kr	498 999	-498 999	284 503	284 503
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	69 163	0	-13 747	55 417
S:a eget kapital, kr	2 514 985	0	284 503	2 799 489

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 512 000 kr samt ianspråktagande skett med 213 750 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	69 164
Årets resultat, kr	284 503
Reservation till underhållsfond, kr	-512 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	213 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	55 417

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	55 417

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

Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: -13 747 kr.

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 808 672	1 769 702
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 808 672	1 769 702
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 180 725	-976 274
Övriga externa kostnader	Not 4	-162 217	-121 238
Personalkostnader	Not 5	-78 816	-67 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-107 000	-107 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 528 758	-1 272 467
RÖRELSERESULTAT		279 914	497 236
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 589	1 764
SUMMA FINANSIELLA POSTER		4 589	1 764
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		284 503	498 999
ÅRETS RESULTAT		284 503	498 999 *

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	809 000	916 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		809 000	916 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		809 500	916 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	974 009	545 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	37 384	35 367
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 011 393	580 978
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 300 000	1 300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 300 000	1 300 000
Summa omsättningstillgångar		2 311 393	1 880 978
SUMMA TILLGÅNGAR		3 120 893	2 797 478

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	65 575	65 575
Fond för yttre underhåll	2 678 497	2 380 247
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>2 744 072</u>	<u>2 445 822</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-229 086	-429 836
Årets resultat	284 503	498 999
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>55 416</u>	<u>69 164</u>
Summa eget kapital	<u>2 799 488</u>	<u>2 514 986</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	6 541	0
Skatteskulder	4 862	765
Övriga kortfristiga skulder	Not 12 42 348	39 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 267 654	241 786
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>321 405</u>	<u>282 492</u>
Summa skulder	<u>321 405</u>	<u>282 492</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>3 120 893</u>	<u>2 797 478</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	279 914	497 236
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	107 000	107 000
	<u>386 914</u>	<u>604 236</u>
Erhållen ränta	4 589	1 764
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>391 503</u>	<u>605 999</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 766	715
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	38 913	33 491
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>428 649</u>	<u>640 205</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	428 649	640 205
Likvida medel vid årets början	1 841 311	1 201 105
Likvida medel vid årets slut	<u>2 269 960</u>	<u>1 841 311</u>
	428 649	640 205

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

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.

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	701 931 kr
Förändring jämfört med föregående år	kr0

Kassaflödesanalys

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 712 196	1 678 500
Hysesintäkt lokaler	64 668	62 904
Hysesintäkt övrigt	11 304	11 648
Intäkt andrahandsupplåtelse	16 205	13 498
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 299	3 152
	1 808 672	1 769 702
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-50 752	-20 801
El	-53 386	-47 704
Uppvärmning	-328 566	-346 174
Vatten	-143 985	-137 491
Renhållning	-42 227	-40 550
TV, bredband, iptelefoni	-23 462	-23 519
Serviceavtal	-2 262	-11 709
Förvaltningskostnader	-206 470	-199 225
Försäkringar	-26 635	-25 367
Fastighetsskatt	-76 523	-72 993
Periodiskt underhåll	-213 750	-28 240
Övriga driftskostnader	-12 706	-22 501
	-1 180 725	-976 274
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-213 750	-28 240
	-213 750	-28 240
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 875	-10 200
Övriga förvaltningskostnader	-107 728	-88 400
Konsulter	-12 576	0
Medlemsavgifter HSB	-23 961	-22 638
Stämma och styrelse	-7 077	0
	-162 217	-121 238
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-41 000	-31 900
Vicevärdsarvode	-17 500	-3 667
Övriga arvoden	-6 500	-16 620
Övriga personalkostnader	-777	-3 647
Revisionsarvode	-3 000	-2 500
Sociala avgifter	-10 039	-7 371
Utbildning	0	-2 250
	-78 816	-67 954
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-107 000	-107 000
	-107 000	-107 000

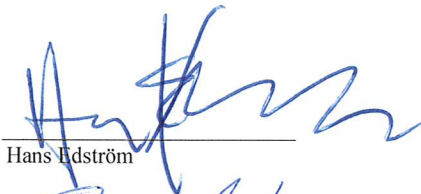
	2022-12-31	2021-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 050 700	4 050 700			
Ingående anskaffningsvärde mark	60 000	60 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 110 700	4 110 700			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-3 194 700	-3 087 700			
Årets avskrivningar byggnader	-107 000	-107 000			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 301 700	-3 194 700			
Utgående redovisat värde	809 000	916 000			
Redovisade värden byggnader	749 000	856 000			
Redovisade värden mark	60 000	60 000			
Fastighetsbeteckning:	Loke 7.				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1944	20 000 000	9 600 000	29 600 000	27 400 000
Lokaler	1944	257 000	256 000	513 000	442 000
		20 257 000	9 856 000	30 113 000	27 842 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				5 484 100	5 484 100
varav i eget förvar				-5 484 100	-5 484 100
Summa ställda säkerheter				0	0
Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB	969 960	541 311			
Skattekonto	4 049	4 300			
	974 009	545 611			
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 384	35 367			
	37 384	35 367			
Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 3 mån	1,30%	2023-03-25	800 000	800 000	
Placering HSB 3 mån	1,25%	2023-02-24	500 000	500 000	
			1 300 000	1 300 000	
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
Medlemmars inre fond	38 420	39 941			
Övriga kortfristiga skulder	3 928	0			
	42 348	39 941			

	2022-12-31	2021-12-31
Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Förutbetalda årsavgifter och hyror	157 857	142 503
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109 797	99 283
	<u>267 654</u>	<u>241 786</u>

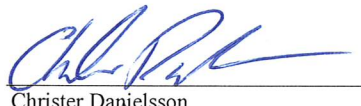
Trollhättan 2023 - 03-20



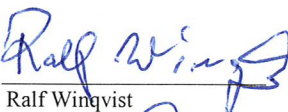
Petra Arlebo



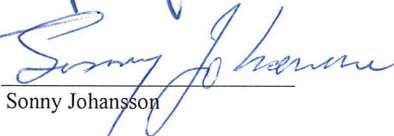
Hans Edström



Christer Danielsson



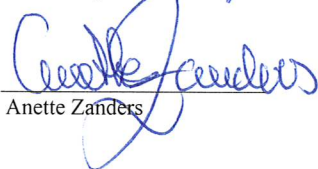
Ralf Winqvist



Sonny Johansson



Ishak Assia



Anette Zanders

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04-04



Revisor vald av föreningsstämman

Eva-Lotta Saloniemi Modin



BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Fiola Rexhepi

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Loke 7 i Trollhättan, org.nr. 763000-1472

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Loke 7 i Trollhättan för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. 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 Loke 7 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 den 4 / 4 2023



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Eva-Lotta Salonen Modin
Av föreningen vald revisor