

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Hebe i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Hebe i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1431 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hebe 12	1955-01-01	1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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 ²
4	lokaler (hyresrätt)	803
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1586
Totalt 31 objekt		2389

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 8 st 2 rok, 6 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Urban Boman	Ordförande
Rosalie Cawis	Ledamot
Azra Muratovic	Ledamot
Emil André	Ledamot
Simon Saarela	Ledamot
Emil Pochwat	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Urban Boman, Rosalie Cawis, Azra Muratovic, Emil André, Simon Saarela och Emil Pochwat.

Firmatecknare har varit: Rosalie Cawis, Urban Boman, Anton Johansson, Emil Pochwat.

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

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

Valberedning har varit: styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. På stämman deltog 3 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Föreningen tog beslut 2022-03-30 att lösa det sista av föreningens banklån på 738 664 SEK.
Föreningen tog beslut 2022-04-05 att reservera 294 000 SEK till yttre fond, samt 259 330 SEK i anspråk från yttre fond.

Väsentliga kostnader under räkenskapsåret:

- Svensk luft och miljöteknik AB har utfört funktionskontroll av ventilation för 11 250 SEK inkl. moms.
- Kone AB har utfört underhållsarbete på hiss för 8 023 SEK inkl. moms.
- Frälsegårdens Bygg har utfört reparation av vattenskada på Olof Palmes Gata 16 Lgh 1004 för 27 750 SEK inkl. moms.
- Brion Rör AB har utfört pumpinstallation för separering utav dag- och spillvatten för 162 094 SEK inkl. moms.
- Björndalens Elektriska har utfört installation av datauttag till uthyrningslokal (Torpa Trafikskola), inköp av torkrumsavfuktare inkl. montage, byte av elcentral och byte av avfuktare för en total kostnad på 47 685 SEK inkl. moms.

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

- Byte av termostater i samtliga bostäder.
- Renovering av ramp och byte av asfalt på innergård.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. 

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	194	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	0	466	491	515	1 054
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	145	0	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	424	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	640	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	652	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 515	1 412	1 417	1 417	1 366
Resultat efter finansiella poster, tkr	322	97	264	375	355
Soliditet, %	90	69	66	62	43

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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	85 925	0	0	85 925
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 112 123	0	224 975	1 337 098
S:a bundet eget kapital, kr	1 198 048	0	224 975	1 423 023
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	933 519	0	-224 975	805 457
Årets resultat, kr	0	0	321 504	321 504
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	933 519	0	96 529	1 126 961
S:a eget kapital, kr	2 131 567	0	321 504	2 549 984

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 245 000 kr samt ianspråktagande skett med 20 025 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	1 030 432
Årets resultat, kr	321 504
Reservation till underhållsfond, kr	-245 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	20 025
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 126 961

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 126 961

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 515 415	1 412 207
Övriga rörelseintäkter		47 631	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 563 046	1 412 207
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-961 615	-1 035 319
Övriga externa kostnader	Not 4	-114 294	-104 801
Personalkostnader	Not 5	-40 473	-40 812
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-122 080	-122 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 238 463	-1 302 932
RÖRELSERESULTAT		324 583	109 275
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 457	2 219
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 537	-14 581
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-3 080	-12 362
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		321 504	96 913
ÅRETS RESULTAT		321 504	96 913

M

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	849 920	972 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		849 920	972 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		850 420	972 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 743	0
Övriga fordringar	Not 9	1 911 394	1 466 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	46 446	41 653
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 985 583	1 508 426
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0	750 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		0	750 000
Summa omsättningstillgångar		1 985 583	2 258 426
SUMMA TILLGÅNGAR		2 836 003	3 230 926

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	85 925	85 925
Fond för yttre underhåll	1 337 098	1 112 123
Summa bundet eget kapital	1 423 023	1 198 048
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	805 457	933 519
Årets resultat	321 504	96 913
Summa fritt eget kapital	1 126 961	1 030 432
Summa eget kapital	2 549 984	2 228 481
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	0	738 664
Leverantörsskulder	70 547	17 793
Skatteskulder	10 074	4 204
Övriga kortfristiga skulder	86 757	79 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118 640	162 065
Summa kortfristiga skulder	286 018	1 002 445
Summa skulder	286 018	1 002 445
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 836 003	3 230 926

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	324 583	109 275
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	122 080	122 000
	<u>446 664</u>	<u>231 275</u>
Erhållen ränta	1 457	2 219
Erlagd ränta	-4 537	-14 581
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>443 584</u>	<u>218 913</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 545	-12 646
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	22 237	-59 704
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>433 276</u>	<u>146 564</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-738 664	-39 392
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-738 664</u>	<u>-39 392</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-305 388	107 172
Likvida medel vid årets början	2 211 061	2 103 889
Likvida medel vid årets slut	<u>1 905 674</u>	<u>2 211 061</u>
	-305 388	107 172

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.

Grundbyggnaden är avskriven sedan 2017.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	8 751 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.



	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 015 068	995 112
Hysesintäkt lokaler	503 130	416 732
Avsatt till inre fond	-5 004	-5 004
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 173	3 173
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	-947	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	-6	2 193
	1 515 415	1 412 207
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-212 302	-41 549
El	-33 942	-39 379
Uppvärmning	-239 558	-249 909
Vatten	-73 070	-67 887
Renhållning	-46 998	-49 865
TV, bredband, iptelefoni	-64 596	-78 800
Serviceavtal	-18 807	0
Förvaltningskostnader	-125 885	-143 670
Försäkringar	-28 576	-27 215
Fastighetsskatt	-74 413	-67 663
Periodiskt underhåll	-20 025	-259 330
Övriga driftskostnader	-23 442	-10 053
	-961 615	-1 035 319
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-20 025	-259 330
	-20 025	-259 330
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-12 775	-9 399
Övriga förvaltningskostnader	-80 169	-77 439
Kostnader överlåtelse och panter	-476	0
Konsulter	-3 418	-2 634
Medlemsavgifter HSB	-15 681	-15 330
Stämma och styrelse	-1 775	0
	-114 294	-104 801
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inga heltidsanställda.		
Arvode till styrelsen	-32 000	-25 500
Vicevärdsarvode	0	-7 000
Övriga arvoden	-1 500	0
Övriga personalkostnader	0	-1 500
Sociala avgifter	-6 973	-6 812
	-40 473	-40 812
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-122 080	-122 000
	-122 080	-122 000

M

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 272 000	5 272 000
Ingående anskaffningsvärde mark	170 000	170 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 442 000	5 442 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 470 000	-4 348 000
Årets avskrivningar byggnader	-122 080	-122 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 592 080	-4 470 000
Utgående redovisat värde	849 920	972 000
Redovisade värden byggnader	679 920	802 000
Redovisade värden mark	170 000	170 000

Fastighetsbeteckning: Hebe 12

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	13 400 000	6 200 000	19 600 000	18 200 000
Lokaler	1957	1 901 000	1 439 000	3 340 000	2 827 000
		15 301 000	7 639 000	22 940 000	21 027 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	4 456 000	4 456 000
varav i eget förvar	4 456 000	4 456 000
Summa ställda säkerheter	4 456 000	4 456 000

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 905 674	1 461 061
Skattekonto	5 720	5 712
	1 911 394	1 466 773

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 446	41 653
	46 446	41 653

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 6 mån		
	0	750 000
	0	750 000

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	6 699	4 664
Medlemmars inre fond	80 059	75 055
	86 757	79 719

	2022-12-31	2021-12-31
Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	0	2 240
Förutbetalda årsavgifter och hyror	106 640	98 131
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 000	61 694
	<u>118 640</u>	<u>162 065</u>

Trollhättan 2023-04-25



Urban Boman



Azra Muratovic



Emil Pochwat

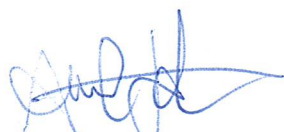


Rosalie Cawis



Simon Saarela

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-15

Revisor vald av föreningsstämman
Anton JohanssonSusanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hebe i Trollhättan, org.nr. 763000-1431

Rapport om årsredovisningen

Uttalande och uttalande med reservation

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hebe i Trollhättan för räkenskapsåret 2022. Enligt min uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden, upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Brf Hebe i Trollhättan 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. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen under förutsättning att resultat och balansräkning för 2021 fastställs först.

Grund för uttalanden med reservation

Årsredovisningen för 2021 har inte behandlats vid ordinarie stämma 2022. Balans och resultaträkningen har därmed inte fastställts. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden med reservation

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Hebe i Trollhättan för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen under förutsättning att stämman först fastställer resultatdispositionen för 2021. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden med reservation

Årsredovisningen för 2021 har inte behandlats vid ordinarie stämman 2022. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

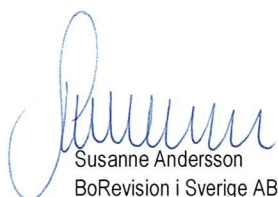
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 15/5 - 23



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hebe i Trollhättan
Organisationsnummer 763000-1431

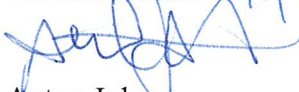
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen **Hebe i Trollhättan** för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Trollhättan den



Anton Johansson

Av föreningen vald revisor

11/5 - 2023

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.