



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Läkaren i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Läkaren i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1423 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. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Läkaren 4	1963-01-01	1963

Totalt 1 objekt

Föreningens fastighet Läkaren 4 är belägen på adressen Karlstorpsvägen 94-112. På fastigheten finns 6 st bostadshus i 6 st våningar med 6 st trappuppgångar. Husen färdigställdes år 1964.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
180	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11373
3	lokaler (hyresrätt)	620
62	garageplatser	0
135	p-platser	0
Totalt 380 objekt		11993

Föreningens lägenheter fördelas på: 42 st 1 rok, 30 st 2 rok, 102 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Thomas Gustafsson	Ordförande	2017-05-28
Britt-Marie Lindebjörk	Ledamot	2018-05-28
Kerstin Pettersson	Ledamot	2018-05-28
Lena Mattsson	Ledamot	2017-05-28
Dan Johansson	Ledamot	2018-05-28
Helle von Sneidern	Ledamot	2022-05-04
Håkan Engelbrecht	HSB Ledamot	2016-05-12
Torbjörn Nordin	Ledamot	2020-06-29
Lars Grönvall	Ledamot	2016-05-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Gustafsson, Kerstin Pettersson, Lena Mattsson och Lars Grönvall.

Firmatecknare har varit: Britt-Marie Lindebjörk, Thomas Gustafsson, Dan Johansson, Torbjörn Nordin.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Christina Svahnberg med Britt Runheim som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelse, vald vid föreningsstämman 2022.

Vicevärd har varit: Kalevi Kilpeläinen och Bernt Karlsson.

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit: Styrelse.

Studiesamordnare har varit: Helle von Sneidern.

Miljösamordnare har varit: Lars Grönvall.

Brandskyddsansvarig/Säkerhetsansvarig har varit: Dan Johansson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-03. På stämman deltog 36 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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.

Underhållsplan uppdaterades senast 2022 samt senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens

underhållsplan under året.

Underhåll , väsentliga händelser och aktiviteter under året

Komplettering av växter "grillplatsen". Källargolv barnvagnsrum och toalett är målade i samtliga hus. Tvättmaskin är bytt i hus 104. Nytt värmeaggregat torkrum hus 106. Cirkulationspump bytt i hus 112.

Aktivitet

Grillkväll.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Byte av fönster 1986, byte av hustak 1998–1999, stambyte 2000–2001, inglasning av balkonger 2002, byte av hissmaskiner hus 94 och hus 104 2003, hus 106 2006, hus 108 2009, hus 110 2007, hus 112 2004 och byte av tak affärslokal och pannrum 2017.

OVK genomfördes 2021 med godkänt resultat. Nästa besiktning ska ske 2027.

Imkanaler rensades senast 2014.

Energideklaration utfördes senast 2019.

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

Måla linjer parkeringsplatser, byte av formbar sand, byte av strid sand, byte trätrappor, byte hisslinor, injustering värmeledning, OVK.besiktning, rensning av ventilationskanaler, injustering ventilation.

Ekonomi

I januari 2022 höjdes årsavgifterna med 4 % och den genomsnittliga årsavgiften är 586 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 255 760 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Under året har styrelse skrivit om ett lån.

I samband med antagande av budget för år 2023 beslutade styrelsen att fr. o. m. 2023-01-01 höja årsavgiften med 5 %. Efter en avsättning till yttre fond med 1 500 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 275 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på -49 747 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning och årlig uppdatering av underhållsplan.
- HSB Nordvästra Götaland avseende fastighetsskötsel och lokalvård.
- Göteborgs energi avseende fastighetsel.
- Tele 2 avseende kabel-tv.
- Telenor avseende bredband/fast telefoni.
- Kiwa Inspecta avseende hissbesiktningar.
- Curator avseende hisservice.
- Helse-service avseende passersystem/inloggning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 215 och under året har det tillkommit 28 och avgått 30 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 215 st medlemmar (föregående år 213 st) varav 214 st innehar bostadsrätt. En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	216	200	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	853	906	1 191	1 244	1 302
Räntekänslighet, %	2	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	186	171	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	373	343	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	586	563	563	547	536
Totala intäkter, kr/kvm	642	613	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 694	7 346	7 374	6 904	6 786
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 266	1 210	1 021	643	677
Soliditet, %	46	42	32	29	26

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	825 185	0	0	825 185
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 818 129	0	1 119 021	6 937 150
S:a bundet eget kapital, kr	6 643 314	0	1 119 021	7 762 335
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 096 792	1 209 965	-1 119 021	1 187 735
Årets resultat, kr	1 209 965	-1 209 965	1 265 714	1 265 714
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 306 757	0	146 693	2 453 449
S:a eget kapital, kr	8 950 071	0	1 265 714	10 215 784

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 180 979 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	2 306 756
Årets resultat, kr	1 265 714
Reservation till underhållsfond, kr	-1 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	180 979
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 453 449

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 453 449

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	1 265 714 kr
Avsättning till underhållsfond	-1 300 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>180 979 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-1 119 021 kr
Resultat efter fondförändring	146 693 kr

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 1	7 693 793	7 346 009
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 693 793	7 346 009
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 2	-4 477 451	-4 113 352
Övriga externa kostnader	Not 3	-445 144	-437 721
Personalkostnader	Not 4	-231 559	-245 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 140 000	-1 140 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 294 154	-5 936 872
RÖRELSERESULTAT		1 399 639	1 409 137
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 255	9 653
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 180	-208 825
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-133 925	-199 172
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 265 714	1 209 965
ÅRETS RESULTAT		1 265 714	1 209 965

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	11 127 000	12 267 000
Summa materiella anläggningstillgångar		11 127 000	12 267 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 127 500	12 267 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 538	18 584
Övriga fordringar	Not 8	7 559 988	5 457 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	183 628	186 212
Summa kortfristiga fordringar		7 746 154	5 662 674
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	3 200 000	3 200 000
Summa kortfristiga placeringar		3 200 000	3 200 000
Summa omsättningstillgångar		10 946 154	8 862 674
SUMMA TILLGÅNGAR		22 073 654	21 130 174

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	825 185	825 185
Fond för yttre underhåll	6 937 150	5 818 129
Summa bundet eget kapital	7 762 335	6 643 314
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 187 735	1 096 792
Årets resultat	1 265 714	1 209 965
Summa fritt eget kapital	2 453 450	2 306 757
Summa eget kapital	10 215 785	8 950 070
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 6 773 320	7 030 760
Summa långfristiga skulder	6 773 320	7 030 760
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 482 440	3 832 440
Leverantörsskulder	457 761	321 067
Skatteskulder	56 074	32 501
Övriga kortfristiga skulder	Not 12 125 780	301 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 962 495	661 947
Summa kortfristiga skulder	5 084 550	5 149 344
Summa skulder	11 857 870	12 180 104
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 073 654	21 130 174

KASSAFLÖDEANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 399 639	1 409 001
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 140 000	1 140 000
	<u>2 539 639</u>	<u>2 549 001</u>
Erhållen ränta	17 255	9 788
Erlagd ränta	-151 180	-208 825
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 405 714</u>	<u>2 349 965</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	20 268	3 085 859
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	285 206	-493 233
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 711 189</u>	<u>4 942 590</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-607 440	-3 417 440
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-607 440</u>	<u>-3 417 440</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 103 749	1 525 150
Likvida medel vid årets början	8 628 122	7 102 972
Likvida medel vid årets slut	<u>10 731 870</u>	<u>8 628 122</u>
	2 103 749	1 525 150

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

Likvida medel vid årets slut	10 731 870	8 628 122
------------------------------	------------	-----------

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:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	4 582 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 1 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	6 664 987	6 405 864
Årsavgiftsbortfall lokaler	-60	0
Hysesintäkt lokaler	439 152	378 180
Hysesintäkt garage och bilplatser	299 725	300 850
Hysesrabatter	0	-36 000
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	270 000	0
Övriga intäkter i verksamheten	0	271 560
Intäkt andrahandsupplåtelse	10 500	15 250
Övriga primära intäkter och ersättningar	9 489	10 305
	7 693 793	7 346 009
Not 2 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-180 764	-87 130
El	-347 608	-144 987
Uppvärmning	-1 288 873	-1 295 901
Vatten	-598 646	-612 874
Renhållning	-156 785	-158 129
TV, bredband, iptelefoni	-351 020	-334 744
Serviceavtal	-55 760	-46 480
Förvaltningskostnader	-842 607	-936 162
Försäkringar	-96 623	-92 022
Fastighetsskatt	-307 560	-296 410
Periodiskt underhåll	-180 979	-53 614
Övriga driftskostnader	-70 227	-54 899
	-4 477 451	-4 113 352
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-180 979	-53 614
	-180 979	-53 614
Not 3 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 875	-15 375
Övriga förvaltningskostnader	-304 120	-302 326
Föreningsverksamhet	-155	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 911	0
Konsulter	-10 510	-10 274
Förbrukningsinventarier	-9 086	-32 299
Medlemsavgifter HSB	-79 023	-77 447
Stämma och styrelse	-14 403	0
Kundförluster m m	-61	0
	-445 144	-437 721
Not 4 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-66 810	-65 760
Vicevärdsarvode	-63 814	-61 914
Övriga arvoden	-63 412	-73 005
Övriga personalkostnader	-1 173	-9 251
Revisionsarvode	-5 540	-5 326
Sociala avgifter	-30 060	-26 044
Utbildning	-750	-4 500
	-231 559	-245 800
Not 5 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 140 000	-1 140 000
	-1 140 000	-1 140 000

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 6 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 471 200	36 471 200			
Ingående anskaffningsvärde mark	857 000	857 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 328 200	37 328 200			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-25 061 200	-23 921 200			
Årets avskrivningar byggnader	-1 140 000	-1 140 000			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-26 201 200	-25 061 200			
Utgående redovisat värde	11 127 000	12 267 000			
Redovisade värden byggnader	10 270 000	11 410 000			
Redovisade värden mark	857 000	857 000			
Fastighetsbeteckning: Läkare 4					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	84 000 000	27 000 000	111 000 000	111 000 000
Lokaler		2 048 000	1 366 000	3 414 000	3 379 000
		86 048 000	28 366 000	114 414 000	114 379 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				36 724 000	36 724 000
varav i eget förvar				-534 000	-534 000
Summa ställda säkerheter				36 190 000	36 190 000
Not 7 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB	7 531 870	5 428 122			
Skattekonto	28 118	29 756			
	7 559 988	5 457 878			
Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	183 628	186 212			
	183 628	186 212			
Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 3 mån	1,00%	2023-04-01	3 200 000	3 200 000	
			3 200 000	3 200 000	

2022-12-31 2021-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,03%	2023-09-25	2 975 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	3,17%	2025-05-23	3 225 000	400 000
Swedbank Hypotek AB	1,03%	2024-06-19	4 055 760	107 440
			10 255 760	607 440

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 773 320**

Nästa års amortering av långfristig skuld 507 440

Lån som ska konverteras inom ett år 2 975 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 482 440**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,70%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 429 760

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 218 560

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 590	1 560
Arbetsgivaravgifter	541	531
Medlemmars inre fond	118 432	290 571
Övriga kortfristiga skulder	5 217	8 726
	125 780	301 388

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	15 569	23 278
Förutbetalda årsavgifter och hyror	660 085	623 294
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	286 841	15 375
	962 495	661 947

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Britt-Marie Lindebjörk

Dan Johansson

Håkan Engelbrecht

Kerstin Pettersson

Lars Grönvall

Lena Mattsson

Thomas Gustafsson

Torbjörn Nordin

Helle von Sneidern

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

Revisor vald av föreningsstämman
Christina SvanbergBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Läkaren i Trollhättan, org.nr. 763000-1423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Läkaren 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 Bostadsrättsförening Läkaren 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. Revisor 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

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christina Svanberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

THOMAS GUSTAFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 18:36:33



TORBJÖRN NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 14:00:17



LENA MATTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 17:23:59



BRITT-MARIE LINDEBJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 17:46:52



DAN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 12:23:53



HÅKAN ENGELBRECHT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 13:44:01



LARS GRÖNVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 19:26:08



KERSTIN PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 17:53:19



HELLE VON SNEIDERN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 19:40:59



CHRISTINA SVAHNBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 16:06:31



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 19:36:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

CHRISTINA SVAHNBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 10:10:37



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 19:36:54



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.