



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Fisken i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Fisken i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1605 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 1938.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar med anpassning §31 och §32, version 5 som registrerades stadgar registrerades senast 2018-10-05.

Energideklarationen är utförd och godkänd under år 2020.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) har utförts under året.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fisken 5	1938-06-18	1939

### **Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättshavarna.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1174
<b>Totalt 22 objekt</b>		<b>1174</b>

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

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gustav Hjelte	Ordförande
Jesper Tellskog	Ledamot
Viktor Pettersson	Ledamot
Margareta Eriksson	Ledamot, HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gustav Hjelte och Viktor Pettersson.

Firmatecknare har varit: Gustav Hjelte, Jesper Tellskog, Viktor Pettersson och Margareta Eriksson, två förening.

Revisorer har varit: Magnus Larsson med Juha Väisänen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Juha Väisänen.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 7 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Altandäcket på innergården har bytts ut. I övrigt inga kostnadskrävande reparationer eller underhåll under året.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Ombyggnadsår
2005	Stammar
2008	Fasadrenovering
2012	Ombyggnad gård

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

Besiktning av taken kommer göras under 2023 för att faställa statusen på taken, därefter kommer troligen ett takbyte genomföras.

## Ekonomi:

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

En förändring av årsavgiften med +12,5% per 2023-01-01 är registrerad. Detta till följd av ökade räntekostnader och driftskostnader.

Samtliga lån ligger med 3 månaders rörlig ränta.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2023.

Efter avsättning till yttre fond med 284 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 1 733 000 så blir ett beräknat resultat -2 026 kronor.

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

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25. En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	411	422	437	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 502	3 682	3 860	4 040	4 314
Räntekänslighet, %	3	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	190	198	173	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	421	417	445	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 064	1 043	1 022	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 065	1 050	1 024	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 251	1 233	1 202	1 167	1 113
Resultat efter finansiella poster, tkr	258	281	213	291	102
Soliditet, %	36	32	28	25	20

### **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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	38 791	0	0	38 791
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	406 490	0	0	406 490
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 428 688	0	222 167	1 650 855
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 873 969</b>	<b>0</b>	<b>222 167</b>	<b>2 096 136</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-49 912	281 472	-222 167	9 392
Årets resultat, kr	281 472	-281 472	258 126	258 126
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>231 560</b>	<b>0</b>	<b>35 959</b>	<b>267 518</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 105 529</b>	<b>0</b>	<b>258 126</b>	<b>2 363 654</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 232 000 kr samt ianspråktagande skett med 9 833 kr.

Resultat efter fondförändring , kr 35 959

## 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	231 559
Årets resultat, kr	258 126
Reservation till underhållsfond, kr	-232 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	9 833
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>267 518</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>267 518</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 250 638	1 226 639
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	6 605
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 250 638</b>	<b>1 233 244</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-494 397	-490 018
Övriga externa kostnader	Not 5	-183 392	-171 884
Personalkostnader	Not 6	-29 855	-24 784
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-214 193	-214 000
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-921 837</b>	<b>-900 686</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>328 801</b>	<b>332 558</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 133	1 964
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 807	-53 051
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-70 674</b>	<b>-51 087</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>258 126</b>	<b>281 472</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>258 126</b>	<b>281 472</b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	4 690 807	4 905 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 690 807	4 905 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 691 307</b>	<b>4 905 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	741 761	867 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	21 983	18 059
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		763 744	885 919
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 200 000	800 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 200 000	800 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 963 744</b>	<b>1 685 919</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 655 051</b>	<b>6 591 419</b>



**BALANSRÄKNING**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	445 281	445 281
Fond för yttre underhåll	1 650 855	1 428 688
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 096 136</b>	<b>1 873 969</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 392	-49 912
Årets resultat	258 126	281 472
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>267 519</b>	<b>231 559</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 363 655</b>	<b>2 105 528</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	4 111 122	4 321 122
Leverantörsskulder	1 733	1 581
Skatteskulder	1 727	2 904
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	13 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	162 932
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 291 396</b>	<b>4 485 891</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>4 291 396</b>	<b>4 485 891</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 655 051</b>	<b>6 591 419</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	328 801	332 558
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	214 193	214 000
	<u>542 994</u>	<u>546 558</u>
Erhållen ränta	5 133	1 964
Erlagd ränta	-75 807	-53 051
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>472 320</u>	<u>495 472</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 596	-1 030
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	15 505	-21 603
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>485 229</u>	<u>472 839</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-210 000	-210 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-210 000</u>	<u>-210 000</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>275 229</b>	<b>262 839</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 654 873	1 392 035
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 930 102</u>	<u>1 654 873</u>
	<b>275 229</b>	<b>262 839</b>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 130 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 15 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 2 814 tkr

Förändring jämfört med föregående år 2 814 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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 248 852	1 224 384
Övriga intäkter i verksamheten	0	900
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 786	1 355
	<u>1 250 638</u>	<u>1 226 639</u>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	0	6 605
	<u>0</u>	<u>6 605</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-74 138	-56 528
El	-33 868	-24 757
Uppvärmning	-143 397	-162 535
Vatten	-46 344	-45 678
Renhållning	-28 672	-27 684
TV, bredband, iptelefoni	-10 855	-10 849
Serviceavtal	-1 599	-7 672
Förvaltningskostnader	-95 021	-97 985
Försäkringar	-14 942	-14 231
Fastighetsskatt	-33 418	-32 098
Periodiskt underhåll	-9 833	0
Övriga driftskostnader	-2 310	-10 001
	<u>-494 397</u>	<u>-490 018</u>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll övrigt	-9 833	0
	<u>-9 833</u>	<u>0</u>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-10 800	-10 200
Övriga förvaltningskostnader	-158 981	-144 840
Förbrukningsinventarier	0	-3 544
Medlemsavgifter HSB	-13 611	-13 300
	<u>-183 392</u>	<u>-171 884</u>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-20 497	-13 841
Vicevärdsarvode	0	-2 842
Revisionsarvode	-2 318	-2 284
Sociala avgifter	-7 040	-5 817
	<u>-29 855</u>	<u>-24 784</u>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-197 051	-214 000
Markanläggningar	-17 143	0
	<u>-214 193</u>	<u>-214 000</u>

	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 8 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 549 490	8 809 490			
Omklassificering markanläggning	260 000	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	100 000	100 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 909 490</b>	<b>8 909 490</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-3 834 490	-3 790 490			
Omklassificering markanläggning	-170 000	0			
Årets avskrivningar byggnader	-197 051	-214 000			
Årets avskrivningar markanläggningar	-17 143	0			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 218 683</b>	<b>-4 004 490</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 690 807</b>	<b>4 905 000</b>			
Redovisade värden byggnader	4 517 949	4 805 000			
Redovisade värden mark	100 000	100 000			
Redovisade värden markanläggningar	72 857	0			
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Fisken 5				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	1979	10 600 000	4 697 000	15 297 000	14 204 000
Lokaler				0	
		<b>10 600 000</b>	<b>4 697 000</b>	<b>15 297 000</b>	<b>14 204 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning				7 160 000	7 160 000
varav i eget förvar				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>7 160 000</b>	<b>7 160 000</b>
<b>Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>					
Avräkning HSB	730 102	854 873			
Skattekonto	11 659	12 987			
	<b>741 761</b>	<b>867 860</b>			
<b>Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 983	18 059			
	<b>21 983</b>	<b>18 059</b>			

2022-12-31 2021-12-31

**Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,25%	2023-03-16	400 000	800 000
Placering HSB 3 mån	1,00%	2023-04-01	800 000	0
			<b>1 200 000</b>	<b>800 000</b>

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,80%	2023-03-07	1 479 200	20 000
Stadshypotek AB	3,30%	2023-01-09	1 028 662	100 000
Stadshypotek AB	3,80%	2023-03-02	949 774	40 000
Stadshypotek AB	3,80%	2023-03-07	653 486	50 000
			<b>4 111 122</b>	<b>210 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>0</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				4 111 122
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>4 111 122</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,05%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				840 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				3 061 122

**Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt			6 843	5 688
Arbetsgivaravgifter			7 039	5 817
			<b>13 882</b>	<b>11 505</b>

**Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader			15 811	5 846
Förutbetalda årsavgifter och hyror			102 692	99 341
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			44 429	43 592
			<b>162 932</b>	<b>148 779</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Gustav Hjelte.....  
Viktor Pettersson.....  
Jesper Tellskog.....  
Margareta Eriksson

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

Revisor vald av föreningsstämman  
Magnus LarssonBoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fisken i Trollhättan, org.nr. 763000-1605

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fisken i Trollhättan för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Fisken 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

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Larsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**GUSTAV HJELTE**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-02-16 kl. 16:59:46



**MARGARETA ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 19:13:02



**JESPER TELLSKOG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-15 kl. 14:17:17



**VIKTOR PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-15 kl. 12:50:03



**MAGNUS LARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 20:24:38



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-11 kl. 10:51:16



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**MAGNUS LARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 20:20:07



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-11 kl. 10:51:01



# 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.