



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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.

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

Ett första beslut har tagits med acklamation om att anta HSB Normalstadgar 2023 vid stämman 2023-05-15.

Energideklarationen är utförd och godkänd under år 2020.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) utfördes 2022.

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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1174
Totalt 22 objekt		1174

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 NG

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jesper Tellskog.

Firman tecknas två i förening av Gustav Hjelte, Jesper Tellskog, Viktor Pettersson och Margareta Eriksson.

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: Karin Åkesson (sammankallande) och Gustav Hjelte, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i samband med uppdateringen underhållsplanen.

Ekonomi:

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +12,5%. Detta till främst följd av ökade räntekostnader.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2024.

Efter avsättning till yttre fond med 114 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 193 000 så blir ett beräknat resultat 252 000 kronor.

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

Övergång till regelverket K3 kommer ske under 2024.

Samtliga lån ligger med 3 månaders rörlig ränta.

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:

Årtal	Ändamål
2024 - 2028	Takbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	376	411	422	437
Skuldsättning, kr/kvm	3 323	3 502	3 682	3 860
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 323	3 502	3 682	3 860
Räntekänslighet, %	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	198	190	198	173
Årsavgifter, kr/kvm	1 197	1 064	1 043	1 022
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 201	1 065	1 050	1 024
Nettoomsättning, tkr	1 409	1 251	1 233	1 202
Resultat efter finansiella poster, tkr	227	258	281	213
Soliditet, %	39	36	32	28

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	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	1 650 855	0	284 000	1 934 855
S:a bundet eget kapital, kr	2 096 136	0	284 000	2 380 136
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 392	258 126	-284 000	-16 481
Årets resultat, kr	258 126	-258 126	227 263	227 263
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	267 518	0	-56 737	210 782
S:a eget kapital, kr	2 363 654	0	227 263	2 590 918

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 284 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	267 519
Årets resultat, kr	227 263
Reservation till underhållsfond, kr	-284 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	210 782

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	210 782

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 409 489	1 250 638
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 409 489	1 250 638
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-596 230	-494 397
Övriga externa kostnader	Not 4	-194 980	-183 392
Personalkostnader	Not 5	-29 800	-29 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-214 193	-214 193
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 035 203	-921 837
RÖRELSERESULTAT		374 286	328 801
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		39 536	5 133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 558	-75 807
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-147 022	-70 674
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		227 263	258 126
ÅRETS RESULTAT		227 263	258 126

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	4 476 613	4 690 807
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 476 613</u>	<u>4 690 807</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 477 113</u>	<u>4 691 307</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 200	0
Övriga fordringar	Not 9	481 237	741 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	30 310	21 983
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>512 747</u>	<u>763 744</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 700 000	1 200 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 700 000</u>	<u>1 200 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 212 747</u>	<u>1 963 744</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 689 860</u>	<u>6 655 051</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	445 281	445 281
Fond för yttre underhåll	1 934 855	1 650 855
Summa bundet eget kapital	2 380 136	2 096 136
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-16 481	9 392
Årets resultat	227 263	258 126
Summa fritt eget kapital	210 782	267 519
Summa eget kapital	2 590 918	2 363 655
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	0
Summa långfristiga skulder	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 901 122	4 111 122
Leverantörsskulder	0	1 733
Skatteskulder	3 267	1 727
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	194 553
Summa kortfristiga skulder	4 098 942	4 291 396
Summa skulder	4 098 942	4 291 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 689 860	6 655 051

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	374 286	328 801
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	214 193	214 193
	<u>588 479</u>	<u>542 994</u>
Erhållen ränta	39 536	5 133
Erlagd ränta	-186 558	-75 807
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>441 457</u>	<u>472 320</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 766	-2 596
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	17 546	15 505
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>449 237</u>	<u>485 229</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-210 000	-210 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-210 000</u>	<u>-210 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	239 237	275 229
Likvida medel vid årets början	1 930 102	1 654 873
Likvida medel vid årets slut	<u>2 169 339</u>	<u>1 930 102</u>
	239 237	275 229

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 405 020	1 248 852
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 800	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 669	1 786
	1 409 489	1 250 638
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-163 930	-74 138
El	-25 845	-33 868
Uppvärmning	-155 897	-143 397
Vatten	-51 266	-46 344
Renhållning	-29 490	-28 672
TV, bredband, iptelefoni	-10 884	-10 855
Serviceavtal	-1 678	-1 599
Förvaltningskostnader	-104 069	-95 021
Försäkringar	-16 137	-14 942
Fastighetsskatt	-34 958	-33 418
Periodiskt underhåll	0	-9 833
Övriga driftskostnader	-2 076	-2 310
	-596 230	-494 397
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	0	-9 833
	0	-9 833
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 500	-10 800
Övriga förvaltningskostnader	-164 347	-158 981
Föreningsverksamhet	-588	0
Medlemsavgifter HSB	-14 170	-13 611
Stämma och styrelse	-4 375	0
	-194 980	-183 392
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-17 513	-20 497
Vicevärdsarvode	-2 844	0
Revisionsarvode	-2 318	-2 318
Sociala avgifter	-7 125	-7 040
	-29 800	-29 855
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-197 051	-197 051
Markanläggningar	-17 143	-17 143
	-214 193	-214 193

2023-12-31 2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 549 490	8 549 490
Ingående anskaffningsvärde mark	100 000	100 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	260 000	260 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 909 490	8 909 490

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 031 541	-3 834 490
Årets avskrivningar byggnader	-197 051	-197 051
Ingående avskrivningar markanläggningar	-187 143	-170 000
Årets avskrivningar markanläggningar	-17 143	-17 143
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 432 877	-4 218 683

Utgående redovisat värde

4 476 613 4 690 807

Redovisade värden byggnader	4 320 899	4 517 949
Redovisade värden mark	100 000	100 000
Redovisade värden markanläggningar	55 714	72 857

Fastighetsbeteckning: Fisken 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	1979	10 600 000	4 697 000	15 297 000	15 297 000
Lokaler				0	
		10 600 000	4 697 000	15 297 000	15 297 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 160 000	7 160 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	7 160 000	7 160 000

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	469 339	730 102
Skattekonto	11 898	11 659
	481 237	741 761

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 310	21 983
	30 310	21 983

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-02-16	400 000	1 200 000
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-04-01	800 000	0
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-03-05	500 000	0
			1 700 000	1 200 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,99%	2024-03-07	1 459 200	20 000
Stadshypotek AB	4,99%	2024-01-11	928 662	100 000
Stadshypotek AB	4,99%	2024-03-04	909 774	40 000
Stadshypotek AB	4,99%	2024-03-07	603 486	50 000
			3 901 122	210 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				3 901 122
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				3 901 122
Genomsnittsräntan vid årets utgång				4,99%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				840 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				2 851 122

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	6 843
Arbetsgivaravgifter	0	7 039
	0	13 882

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	19 310	15 811
Förutbetalda årsavgifter och hyror	102 443	102 692
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 800	44 429
	194 553	162 932

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Gustav Hjelte

.....
Jesper Tellskog

.....
Viktor Pettersson

.....
Margareta Eriksson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Magnus Larsson

BoRevision 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 2023.

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 2023 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 Fiskeri i Trollhättan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-02-20 kl. 16:47:24



MARGARETA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 15:43:25



JESPER TELLSKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 08:14:24



VIKTOR PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 08:19:49



MAGNUS LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 21:22:17



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 20:33:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-03-14 kl. 21:19:20



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 20:33:48



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.