



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Trollsländan i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Trollsländan i Skövde med säte i Skövde org.nr. 716410-3413 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-02-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trollsländan 2	1979-06-14	1980

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
9	garagebyggnader	0
91	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9518
Totalt 100 objekt		9518

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 3 rok, 44 st 4 rok, 19 st 5 rok.

I föreningen finns även ett kvartershus och nio st garagebyggnader med 91 st bilplatser. På området finns 46 st parkeringsplatser (26 st förhyrda platser samt 18 st besöksplatser och 2 st el-laddplatser).

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Minela Söderman	Ordförande
Sharif Muhammad	Ledamot
John Eriksson	Ledamot
Evelyn Larsson	Ledamot
Kenth Berggren	Ledamot
Roland Helmner	Ledamot
Leif-Erik Karlsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Minela Söderman, Sharif Muhammad och Kenth Berggren.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Minela Söderman, John Eriksson, Kenth Berggren och Leif-Erik Karlsson.

Revisorer har varit: Bengt Vildhede med Berit Lindoff som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Fredrik Högman (sammanställande) och James Jergis, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-12. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +20% per 2024-01-01 är registrerad.

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 enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-03-02.

Föreningen ansökte om ett energieffektiverings stöd av staten under 2022 och föreningen fick stödet godkänt under kvartal 4/ 2022. Styrelsen har anhållit hos Länsstyrelsen att få förlänga tiden för användandet av bidraget men har nu under våren fått avslag och bidraget om ca 2 mkr kommer behöva återbetalas.

Området har haft ett omfattande värmeinjusterings projekt som startades under 2022 och färdigställdes sent 2023 med en slutbesiktning. Entreprenör har varit HSB och arbetet har utförts av Bravida. Projektet har kantats av en rad problem med värmen för de boende men är nu i mål.

Under året har en läcka på värmesystemet förorsakat omfattande undersökningar. Under hösten lokaliserades äntligen läckan som nu är åtgärdad.

Styrelsen har under året beslutat att information till medlemmarna i första hand skall ske digitalt via hemsida och facebook-

grupp.

Föreningens ekonomi har under 2023 tyngts av hög inflation och höjda räntor. Då föreningen med början 2024 dessutom kommer att genomföra omfattande underhållsprojekt beslöt styrelsen att höja årsavgifterna med 20 % från årskiftet.

Föreningen har även fått en beviljad kreditansökan från banken för sina kommande projekt.

De närmaste fem åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Energibesparande åtgärder för uppvärmning.
- Byte av samtliga yttertak.
- Byte värmekulvert och vattenledningar.
- Byte viss panel på garage och förråd.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134 varav 133 innehar bostadsrätt och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135 varav 134 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	257	227	221	217	229
Skuldsättning, kr/kvm	1 089	1 365	1 411	1 456	1 501
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 089	1 365	1 411	1 456	1 501
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	139	138	149	129	127
Årsavgifter, kr/kvm	637	603	597	597	597
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	97	99	100
Totala intäkter, kr/kvm	654	616	619	603	600
Nettoomsättning, tkr	6 199	5 864	5 828	5 741	5 713
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 380	1 166	1 127	1 013	1 024
Soliditet, %	57	56	57	55	53

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.

Upplysning vid förlust

Under 2023 har föreningen gått med förlust, vilket beror på underhållskostnader i form av ventilbyte samt nya stamventiler. Totala kostnad för underhållen uppgick till ca 3 195 tkr, efter ianspråkstagande av fonden för yttre underhåll visar föreningen istället på ett positivt resultat på ca 1 028 tkr.

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	3 602 100	0	0	3 602 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 291 311	0	-2 408 575	5 882 736
S:a bundet eget kapital, kr	11 893 411	0	-2 408 575	9 484 836
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 269 227	1 165 668	2 408 575	10 843 470
Årets resultat, kr	1 165 668	-1 165 668	-1 380 161	-1 380 161
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 434 895	0	1 028 414	9 463 309
S:a eget kapital, kr	20 328 306	0	-1 380 161	18 948 145

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 786 000 kr samt ianspråkstagande skett med 3 194 575 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	8 434 895
Årets resultat, kr	-1 380 161
Reservation till underhållsfond, kr	-786 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 194 575
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 463 309

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 463 309

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	6 198 936	5 864 371
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 464	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 226 400	5 864 371
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 219 430	-3 076 752
Underhåll enligt plan	Not 5	-3 194 575	-356 392
Övriga externa kostnader	Not 6	-345 093	-263 735
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-251 166	-219 322
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-636 285	-636 285
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 646 550	-4 552 486
RÖRELSERESULTAT		-1 420 150	1 311 885
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		230 289	27 473
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 300	-173 690
SUMMA FINANSIELLA POSTER		39 989	-146 217
ÅRETS RESULTAT		-1 380 161	1 165 668

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat		-1 380 161	1 165 668
Reservering till fond för yttre underhåll		-786 000	-714 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		3 194 575	356 392
Överföring till balanserat resultat		1 028 414	808 060

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	22 506 395	23 125 298
Inventarier och installationer	Not 10	116 419	133 801
Pågående nyanläggningar	Not 11	251 825	1 515 135
Summa materiella anläggningstillgångar		22 874 640	24 774 234
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 875 140	24 774 734
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	2 416
Avräkningskonto HSB		1 326 865	5 228 032
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	23 887	117 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	238 958	173 580
Summa kortfristiga fordringar		1 589 711	5 521 823
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	8 650 000	6 000 000
Summa kortfristiga placeringar		8 650 000	6 000 000
Summa omsättningstillgångar		10 239 711	11 521 823
SUMMA TILLGÅNGAR		33 114 850	36 296 557

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 602 100	3 602 100
Fond för yttre underhåll		5 882 736	8 291 311
Summa bundet eget kapital		9 484 836	11 893 411
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 843 470	7 269 227
Årets resultat		-1 380 161	1 165 668
Summa fritt eget kapital		9 463 309	8 434 895
Summa eget kapital		18 948 145	20 328 306
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 611 975	8 318 597
Summa långfristiga skulder		4 611 975	8 318 597
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 750 466	4 676 044
Leverantörsskulder		864 262	106 638
Aktuell skatteskuld	Not 17	0	39 408
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	2 143 362	2 138 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	796 640	688 757
Summa kortfristiga skulder		9 554 730	7 649 654
Summa skulder		14 166 705	15 968 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 114 850	36 296 557

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-1 420 150	1 311 885
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	636 285	636 285
	-783 865	1 948 169
Erhållen ränta	230 289	27 473
Erlagd ränta	-190 300	-173 690
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-743 877	1 801 952
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	30 946	-124 114
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	830 654	2 147 135
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	117 724	3 824 973
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	1 263 310	-1 515 135
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	1 263 310	-1 515 135
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 632 200	-432 200
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-2 632 200	-432 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 251 167	1 877 638
Likvida medel vid årets början	11 228 032	9 350 394
Likvida medel vid årets slut	9 976 865	11 228 032
	-1 251 167	1 877 638

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 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. 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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 100 år
Avskrivningstid på laddstolpar:	10 år
Avskrivningstid på bokningssystem tvättstuga:	10 år

Mark skrivs inte av.

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	28 409 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	5 735 288	5 410 536
Hysesintäkt garage och bilplatser	61 000	63 600
Hysesintäkt övrigt	1 500	0
El laddstolpar	26 393	9 625
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	326 508	326 508
Gästparkering	39 153	32 578
Intäkt andrahandsupplåtelse	876	0
Övriga intäkter och ersättningar	8 218	21 524
	6 198 936	5 864 371
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag (Elstöd)	27 464	0
	27 464	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-251 955	-204 640
El	-210 916	-146 813
Uppvärmning	-823 794	-872 385
Vatten	-286 496	-291 319
Renhållning	-149 896	-145 458
Bevakningskostnader	-15 119	-10 214
TV, bredband, iptelefoni	-338 824	-338 069
Serviceavtal	-23 591	-17 887
Förvaltningskostnader	-490 244	-476 761
Försäkringar	-96 062	-83 824
Fastighetsskatt	-472 785	-472 785
Övriga driftskostnader	-59 748	-16 597
	-3 219 430	-3 076 752
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-3 194 575	-356 392
	-3 194 575	-356 392
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 800	-10 686
Övriga förvaltningskostnader	-180 058	-167 183
Kontorsutrustning och -material	-825	0
Konsulter	-72 982	-40 028
Förbrukningsinventarier	-32 335	0
Medlemsavgifter HSB	-43 909	-42 177
Stämma och styrelse	-1 185	-3 661
	-345 093	-263 735
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda.		
Arvode till styrelsen	-129 943	-109 284
Vicevärdsarvode	-69 960	-68 310
Övriga personalkostnader	-2 400	-2 400
Revisionsarvode	-2 120	-2 000
Sociala avgifter	-45 993	-37 328
Utbildning	-750	0
	-251 166	-219 322
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-618 903	-618 903
Installationer och inventarier	-17 382	-17 382
	-636 285	-636 285

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 287 098	40 287 098
Ingående anskaffningsvärde mark	936 349	936 349
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 223 447	41 223 447

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-18 098 149	-17 479 246
Årets avskrivningar byggnader	-618 903	-618 903
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 717 052	-18 098 149

Utgående redovisat värde

22 506 395 23 125 298

Redovisade värden byggnader	21 570 046	22 188 949
Redovisade värden mark	936 349	936 349

Fastighetsbeteckning: Trollsländan 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1980	46 021 000	17 017 000	63 038 000	63 038 000
		46 021 000	17 017 000	63 038 000	63 038 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	29 353 000	29 353 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	29 353 000	29 353 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	173 819	173 819
Utgående anskaffningsvärden	173 819	173 819

Ingående avskrivningar	-40 018	-22 636
Årets avskrivningar	-17 382	-17 382
Utgående avskrivningar	-57 400	-40 018

Utgående redovisat värde

116 419 133 801

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 515 135	0
Årets Investering	0	1 515 135
Omklassificering till underhåll	-1 263 310	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	251 825	1 515 135

Pågående nyanläggningar avser kostnader kring energieffektiviseringsprojektet.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto		19 963	19 541
Övrig skattefordran		3 924	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	98 254
		23 887	117 795

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		238 958	173 580
		238 958	173 580

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-01	6 500 000	6 000 000
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-23	2 150 000	0
			8 650 000	6 000 000

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,19%	2025-02-14	4 782 175	170 200
Stadshypotek AB	0,83%	2024-10-30	3 536 422	112 000
Stadshypotek AB	4,95%	2024-03-01	2 043 844	150 000
			10 362 441	432 200

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 611 975**

Nästa års amortering av långfristig skuld 170 200
Lån som ska konverteras inom ett år 5 580 266
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 750 466**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,81%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 728 800
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 201 441
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld		0	39 408
		0	39 408

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt		9 788	5 348
Personalens källskatt		6 877	7 184
Arbetsgivaravgifter		5 557	5 134
Övriga kortfristiga skulder		2 121 140	2 121 140
		2 143 362	2 138 807

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	12 713	16 904
Förutbetalda årsavgifter och hyror	590 524	494 249
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	193 403	177 604
	796 640	688 757

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Bidraget på 2 117 040 kr kommer att behöva återbetalas pga avslag från länsstyrelsen avseende förlängd tid.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Evelyn Larsson

.....
John Eriksson

.....
Sharif Muhammad

.....
Kenth Berggren

.....
Leif-Erik Karlsson

.....
Minela Söderman

.....
Roland Helmner

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

Bengt Vildhede
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trollsländan i Skövde, org.nr. 716410-3413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trollsländan i Skövde för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trollsländan i Skövde för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 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 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 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 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Vildhede
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Trollsländan i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MINELA SÖDERMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 07:45:04



SHARIF MUHAMMAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 20:38:36



ROLAND HELMNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 16:36:36



KENTH BERGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 09:35:52



LEIF-ERIK KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:50:54



EVELYN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 10:54:09



JOHN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 14:08:33



BENGT VILDHEDE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 08:15:29



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 10:54:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Trollsländan i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT VILDHEDE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 08:17:19



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 10:54:03



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.