



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Läkaren i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Läkaren i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1423 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

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

### Totalt 1 objekt

Föreningens fastighet Läkaren 4 är belägen på adressen Karlstorpsvägen 94-112. På fastigheten finns 6 st bostadshus i 6 st våningar med 6 st trappuppgångar. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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 <sup>2</sup>
180	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11373
3	lokaler (hyresrätt)	620
62	garageplatser	975
135	p-platser	0
<b>Totalt 380 objekt</b>		<b>12968</b>

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



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Gustafsson	Ordförande	2017-05-28	
Britt-Marie Lindebjörk	Ledamot	2018-05-28	
Kerstin Pettersson	Ledamot	2018-05-28	
Lena Mattsson	Ledamot	2017-05-28	
Dan Johansson	Ledamot	2018-05-28	
Helle von Sneidern	Ledamot	2022-05-04	
Håkan Engelbrecht	Ledamot	2023-07-28	2023-08-01
Torbjörn Nordin	Ledamot	2020-06-29	
Lars Grönvall	Ledamot	2016-05-12	
Nicklas Sjöberg	Ledamot	2023-08-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Britt-Marie Lindebjörk, Torbjörn Nordin, Dan Johansson, Helle von Sneidern samt Thomas Gustafsson.

Firman tecknas två i förening av Britt-Marie Lindebjörk, Thomas Gustafsson, Dan Johansson och Torbjörn Nordin.

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

Valberedning har varit: Frederik Jörgensen (sammankallande) och Jacob Hallberg, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-02. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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.

**Underhåll , väsentliga händelser och aktiviteter under året**

Tilluftsaggregat är bytt samt del av ventilation.

Golv har målats i 2 st tvättstugor.

**Aktivitet**

Grillkväll.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

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

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

Imkanaler rensades senast 2014.

Energideklaration utfördes senast 2019.

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

Måla linjer parkeringsplatser, byte av formbar sand, byte av strid sand, byte trätrappor, byte hisslinor,

Injustering värmeledning, OVK.besiktning, rensning av ventilationskanaler, injustering ventilation.

**Ekonomi**

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 773 320 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Under året har styrelse extra amorterat ett lån på 2,9 miljoner.

I samband med antagande av budget för år 2024 beslutade styrelsen att fr. o. m. 2024-01-01 höja årsavgiften med 3 %. Efter en avsättning till yttre fond med 1 700 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 394 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på -38 130 kr.

Föreningen har en befarad kundförlust på hyresfordran gällande lokal 503 på 162 095 kr. Dom har fastställs i Tingsrätten och föreningen kommer att begära verkställande hos Kronofogden.

**Avtal**

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

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

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 213 och under året har det tillkommit 11 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 211.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	199	216	200	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	522	853	906	1 191	1 244
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	596	855	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	202	186	171	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	639	586	563	563	547
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	631	642	613	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 189	7 694	7 346	7 374	6 904
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 300	1 266	1 210	1 021	643
Soliditet, %	59	46	42	32	29

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	825 185	0	0	825 185
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 937 150	0	1 358 006	8 295 156
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 762 335</b>	<b>0</b>	<b>1 358 006</b>	<b>9 120 341</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 187 735	1 265 714	-1 358 006	1 095 444
Årets resultat, kr	1 265 714	-1 265 714	1 300 391	1 300 391
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 453 449</b>	<b>0</b>	<b>-57 615</b>	<b>2 395 835</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>10 215 784</b>	<b>0</b>	<b>1 300 391</b>	<b>11 516 176</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 141 994 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 453 450
Årets resultat, kr	1 300 391
Reservation till underhållsfond, kr	-1 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	141 994
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 395 835</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>2 395 835</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 188 780	7 693 793
Övriga rörelseintäkter	Not 2	57 202	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>8 245 982</b>	<b>7 693 793</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-4 848 906	-4 477 451
Övriga externa kostnader	Not 4	-645 805	-445 144
Personalkostnader	Not 5	-229 800	-231 559
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 141 527	-1 140 000
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-6 866 038</b>	<b>-6 294 154</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 379 944</b>	<b>1 399 639</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		81 696	17 255
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 249	-151 180
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-79 553</b>	<b>-133 925</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 300 391</b>	<b>1 265 714</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 300 391</b>	<b>1 265 714</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	9 985 473	11 127 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 985 473</u>	<u>11 127 000</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>9 985 973</u></b>	<b><u>11 127 500</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 538
Övriga fordringar	Not 9	5 499 572	7 559 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	209 000	183 628
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>5 708 573</u>	<u>7 746 154</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	4 000 000	3 200 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>4 000 000</u>	<u>3 200 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>9 708 573</u></b>	<b><u>10 946 154</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>19 694 546</u></b>	<b><u>22 073 654</u></b>



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		825 185	825 185
Fond för yttre underhåll		8 295 156	6 937 150
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>9 120 341</u>	<u>7 762 335</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 095 444	1 187 735
Årets resultat		1 300 391	1 265 714
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 395 835</u>	<u>2 453 450</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>11 516 176</b></u>	<u><b>10 215 785</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 425 000	6 773 320
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 425 000</u>	<u>6 773 320</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 348 320	3 482 440
Leverantörsskulder		511 194	457 761
Skatteskulder		82 809	56 074
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	115 655	125 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	695 392	962 495
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>5 753 370</u>	<u>5 084 550</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>8 178 370</b></u>	<u><b>11 857 870</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>19 694 546</b></u>	<u><b>22 073 654</b></u>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 379 944	1 399 639
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 141 527	1 140 000
	<u>2 521 471</u>	<u>2 539 639</u>
Erhållen ränta	81 696	17 255
Erlagd ränta	-161 249	-151 180
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>2 441 919</u>	<u>2 405 714</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 649	20 268
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-197 060	285 206
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>2 216 209</b>	<b>2 711 189</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 482 440	-607 440
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-3 482 440</b>	<b>-607 440</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 266 231</b>	<b>2 103 749</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	10 731 870	8 628 122
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>9 465 640</u>	<u>10 731 870</u>
	<b>-1 266 231</b>	<b>2 103 749</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:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 582 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 1 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	6 995 016	6 664 987
Årsavgiftsbortfall lokaler	0	-60
Hysesintäkt lokaler	481 476	439 152
Hysesintäkt garage och bilplatser	419 302	299 725
Åravgift TV/bredband/iptelefoni	270 000	270 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	13 830	10 500
Övriga primära intäkter och ersättningar	9 156	9 489
	<b>8 188 780</b>	<b>7 693 793</b>
<b>Not 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elstöd	57 202	0
	<b>57 202</b>	<b>0</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-156 226	-180 764
El	-560 308	-347 608
Uppvärmning	-1 409 437	-1 288 873
Vatten	-654 439	-598 646
Renhållning	-155 189	-156 785
TV, bredband, iptelefoni	-318 825	-351 020
Serviceavtal	-53 805	-55 760
Förvaltningskostnader	-915 025	-842 607
Försäkringar	-104 353	-96 623
Fastighetsskatt	-320 160	-307 560
Periodiskt underhåll	-141 994	-180 979
Övriga driftskostnader	-59 146	-70 227
	<b>-4 848 906</b>	<b>-4 477 451</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll övrigt	-141 994	-180 979
	<b>-141 994</b>	<b>-180 979</b>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-16 625	-15 875
Övriga förvaltningskostnader	-325 062	-304 120
Föreningsverksamhet	-405	-155
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 848	-11 911
Konsulter	-21 947	-10 510
Förbrukningsinventarier	-21 912	-9 086
Medlemsavgifter HSB	-82 268	-79 023
Stämma och styrelse	-3 643	-14 403
Kundförluster m m	-162 095	-61
	<b>-645 805</b>	<b>-445 144</b>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-67 082	-66 810
Vicevärdsarvode	-64 428	-63 814
Övriga arvoden	-65 284	-63 412
Övriga personalkostnader	-3 589	-1 173
Revisionsarvode	-5 610	-5 540
Sociala avgifter	-23 808	-30 060
Utbildning	0	-750
	<b>-229 800</b>	<b>-231 559</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 141 527	-1 140 000
	<b>-1 141 527</b>	<b>-1 140 000</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 7 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 471 200	36 471 200
Ingående anskaffningsvärde mark	857 000	857 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 328 200</b>	<b>37 328 200</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-26 201 200	-25 061 200
Årets avskrivningar byggnader	-1 141 527	-1 140 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-27 342 727</b>	<b>-26 201 200</b>

**Utgående redovisat värde**

9 985 473 11 127 000

Redovisade värden byggnader	9 128 473	10 270 000
Redovisade värden mark	857 000	857 000

**Fastighetsbeteckning:** Läkaren 4

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1963	27 000 000	84 000 000	111 000 000	111 000 000
Lokaler		2 048 000	1 366 000	3 414 000	3 414 000
		<b>29 048 000</b>	<b>85 366 000</b>	<b>114 414 000</b>	<b>114 414 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	34 924 000	34 924 000
varav i eget förvar	-534 000	-534 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>34 390 000</b>	<b>34 390 000</b>

**Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB	5 465 639	7 531 870
Skattekonto	33 933	28 118
	<b>5 499 572</b>	<b>7 559 988</b>

**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	209 000	183 628
	<b>209 000</b>	<b>183 628</b>

**Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-02-28	4 000 000	3 200 000
			<b>4 000 000</b>	<b>3 200 000</b>

2023-12-31

2022-12-31

## Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	3,17%	2025-05-23	2 825 000	400 000
Swedbank Hypotek AB	1,03%	2024-06-19	3 948 320	107 440
			<b>6 773 320</b>	<b>507 440</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>2 425 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				400 000
Lån som ska konverteras inom ett år				3 948 320
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>4 348 320</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,92%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 029 760
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 236 120
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

## Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	4 256	1 590
Arbetsgivaravgifter	1 448	541
Medlemmars inre fond	103 420	118 432
Övriga kortfristiga skulder	6 531	5 217
	<b>115 655</b>	<b>125 780</b>

## Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	7 863	15 569
Förutbetalda årsavgifter och hyror	670 904	660 085
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 625	286 841
	<b>695 392</b>	<b>962 495</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Britt-Marie Lindebjörk

.....  
Torbjörn Nordin

.....  
Dan Johansson

.....  
Thomas Gustafsson

.....  
Helle von Sneidern

.....  
Kerstin Pettersson

.....  
Lars Grönvall

.....  
Lena Mattsson

.....  
Nicklas Sjöberg

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

Revisor vald av föreningsstämman  
Christina Svahnberg

BoRevision i Sverige AB  
Susanne Andersson

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Läkaren i Trollhättan för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Läkaren i Trollhättan för räkenskapsåret 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 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 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.

Tollhättan

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christina Svahnberg  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**THOMAS GUSTAFSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 11:18:02



**TORBJÖRN NORDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 17:52:39



**LENA MATTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-25 kl. 13:22:29



**BRITT-MARIE LINDEBJÖRK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 09:31:26



**DAN JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 18:00:48



**LARS GRÖNVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 17:50:42



**KERSTIN PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 10:27:03



**HELLE VON SNEIDERN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 22:50:07



**NICKLAS SJÖBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 14:54:31



**CHRISTINA SVAHNBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 13:40:17



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:04:53



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**CHRISTINA SVAHNBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 13:25:30



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:05:08



## 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.