



# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB brf Stigbygeln i Trollhättan

Org nr 763000-1357

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Stigbygeln i Trollhättan

Org nr 763000-1357

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2021-01-01 – 2021-12-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

#### Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Trollhättan.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar version 5 för HSB bostadsrättsföreningar med anpassning §11, §17, §21-22 och §31-32.

Energideklaration är utförd enl. SFS 2006:985 senast år 2018.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes år 2018. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2024. Rensning av imkanaler gjordes senast år 2018.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.


I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens byggnader är upplåtna med tomträtt vars avtal löper t.o.m. 31 december 2029.

Föreningens byggnader som innehas med tomträtt Stigbygeln 3 och 4, Spiltan 3 och Krubban 3 är belägna på adresserna Hovslagaregatan 10-52, 11-23, Stallgatan 3-11 och Torparegatan 16-30 i Trollhättan.

På fastigheten finns 6 st bostadshus i 3 st våningar med 42 st trappuppgångar.

Husen färdigställdes år 1968-1970. Därefter har planerat underhåll utförts, bl.a. stambyte 2004-2005, nybyggnad garage 2010 samt markanläggningsreovering 2010.

Den totala bostadsytan uppgår till 21 726 kvm. Föreningens 320 st bostäder fördelar sig enligt följande: 47 st 1 rum och kök, 113 st 2 rum och kök, 154 st 3 rum och kök samt 6 st 4 rum och kök. I föreningen finns även 1 st övernattningsrum och 22 st förråd om 143 kvm, 76 st garage och 246 st bilplatser varav 74 st med el. 

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande reparationer och större underhållsåtgärder: Relining avloppsrör under hus C Hg 11-23 har gjorts. Byte av 3 st tvättmaskiner och 2 st torktumlare. Alla gungor och upphängningsanordningar till gungorna har bytts. Ny roddmaskin, motionscykel, crosstrainer samt multigym har köpts in till motionsrummet. Nya grillar 4 st har köpts in och ställts upp. Dräneringen bakom hus B har färdigställts. Byte stolparmatur 2 st på Lilla parkeringen. Installerat fuktstyrda don ventilation i källarutrymmen. Installerat 76 st garageportsmotorer. Installerat temperaturmätare och effektregering el via FerroAmp. Installerat vattentrycksmätning.

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 1 395 896 kr.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Planering inför ev. fönsterbyte pågår. Byte av stenskivor vid behov. Byte av bommar vid infarten till gårdarna. Lägga på mer strid sand i lekplatserna. Byta ut 17 st källardörrar. Byta ut bom vid infart Hg. 52.

Planerat underhåll kostnadstäcks genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

### Ekonomi

1 januari 2022 höjdes årsavgifterna senast med 2 % och den genomsnittliga årsavgiften är därefter 775 kronor per kvm.

Föreningen tillämpar individuell elmätning och debitering av konsumtionsavgifterna gym- och bastunyttjande. En informationsöverföringsavgift tas ut per lägenhet.

Föreningen är momspliktig.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 33 482 294 kr.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Inga nya lån har tagits. Ett lån har omsatts under året där blev räntan nästan 2 % lägre. Amorteringen höjdes med motsvarande del.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2022.

Efter en avsättning till yttre fond med 4 000 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 392 507 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på -12 961 kr.

Föreningen har en bra och stabil ekonomi som gör att föreningen är väl rustad inför framtiden där ev. ett fönsterbyte kommer. Avgiften höjdes för 2022 med 2 % pga ökade driftkostnader.

### Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning och fastighetsskötsel.
- GW's stödsupport avseende lokalvård.
- Söderberg & Partners avseende fastighetsförsäkring.
- Bixia avseende fastighetsel.
- Telenor och Tele2 avseende kabel-tv. <sup>1</sup>



- Telenor avseende internet.
- Securitas avseende bevakningstjänster.
- Aptus avseende Passer/Bokningssystem.
- HSB Nordvästra Götaland avseende energitjänster, IMD och jourservice.
- Vivestra avseende brandskyddsutrustning.
- Lorentzon styr/Energieffekt from 220101 avseende driftavtal.
- HSB Värmland avseende tempgivare.
- Sport & Gymbutiken avseende service på träningsmaskiner.

### **Aktiviteter**

Vävstugan är aktiv. Pga rådande omständigheter så var bastu och motionsrum stängda nästan hela året. Öppnades igen i november. Resa till Ullared gjordes i december 2021.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 359 st (föregående år 358 st) medlemmar varav 358 st innehar bostadsrätt.

En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har 37 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 26 maj 2021 med 18 st röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen**

Kjell-Åke Lindberg	Ordförande, sekreterare
Christer Fransson	vice ordförande, sekreterare
Anne Andersen	ledamot
Johnny Olsson	ledamot
Riitta Tegelberg	ledamot
Abdul-Masih Shamoun	ledamot
Daniel Klobucarevic Rasmussen	ledamot
Stefan Björkenstam	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Johnny Olsson, Riitta Tegelberg, Abdul-Masih Shamoun och Daniel Klobucarevic Rasmussen.

Styrelsen har under året hållit 14 st protokollförda sammanträden.


### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av Kjell-Åke Lindberg, Christer Fransson, Johnny Olsson samt Anne Andersen två i förening.

### **Vicevärd**

Vicevärd i bostadsrättsföreningen har varit Kjell-Åke Lindberg och Anne Andersen.

### **Revisor**

Revisor har varit Monica Bohman med Sead Kadic som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor. 

### Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Kjell-Åke Lindberg och Christer Fransson.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Kristina Malmström, sammankallande, och Ewa Gagerström.

### Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit Johnny Olsson och Abdul-Masih Shamoun.

### Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit Christer Fransson.

### Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit Daniel Klobucarevic Rasmussen.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	18 452	18 008	17 627	16 535	15 858
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 936	1 899	1 685	0	443
Balansomslutning, tkr	50 476				
Eget kapital, tkr	12 392				
Soliditet, %, eget kapital/tot eget kapital	24	17	13	10	10
Likviditet, %	221				
Total låneskuld, tkr	33 482	36 126	38 337	40 778	38 211
Låneskuld, kr/kvm	1 541	1 663	1 765	1 877	1 759
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	760	742	727	713	713
Räntekostnader, kr/kvm	38				
Avskrivning, kr/kvm	103				
Fond för yttre underhåll, tkr	6 763	3 873	1 113	0	0

## Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not Eget kapital):

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre U-h fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 717 100	0	3 872 868	965 962	1 899 439
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				1 899 439	-1 899 439
Reservering till yttre fond			4 000 000	-4 000 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 109 490	1 109 490	
Årets resultat					3 936 272
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 717 100</b>	<b>0</b>	<b>6 763 378</b>	<b>-25 109</b>	<b>3 936 272</b>

## Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till styrelsens förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 865 401
Årets resultat före fondförändring	3 936 272
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 109 490
Summa	<u>3 911 163</u>

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 6 763 378

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning 3 911 163

### Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat 3 936 272

### Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-4 000 000
Disposition underhållsfond	1 109 490
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	<u>-2 890 510</u>

**Resultat efter fondförändring 1 045 762**



<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	18 451 877	18 008 221
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>18 451 877</b>	<b>18 008 221</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-10 210 383	-11 557 631
Övriga externa kostnader	Not 4	-738 327	-718 871
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-510 434	-543 862
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 244 200	-2 320 400
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 703 344</b>	<b>-15 140 764</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 748 532</b>	<b>2 867 458</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 351	6 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-818 612	-974 619
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-812 261</b>	<b>-968 019</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 936 272</b>	<b>1 899 439</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 936 272</b>	<b>1 899 439</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 936 272</b>	<b>1 899 439</b> <i>m</i>



**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>34 774 461</u>	<u>36 341 200</u>
	34 774 461	36 341 200

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>34 774 961</u>	<u>36 341 700</u>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

40 403	60 344
--------	--------

Övriga fordringar

Not 9	15 121 642	12 631 278
-------	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>538 837</u>	<u>524 952</u>
--------	----------------	----------------

*Summa kortfristiga fordringar*

<u>15 700 882</u>	<u>13 216 574</u>
-------------------	-------------------

**Summa omsättningstillgångar**

<u>15 700 882</u>	<u>13 216 574</u>
-------------------	-------------------

**Summa tillgångar**

<u>50 475 843</u>	<u>49 558 274</u>
-------------------	-------------------

M

**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	1 717 100	1 717 100
Fond för yttre underhåll	6 763 378	3 872 868
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 480 478</b>	<b>5 589 968</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-25 109	965 962
Årets resultat	3 936 272	1 899 439
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 911 163</b>	<b>2 865 401</b>

**Summa eget kapital**Not 11 **12 391 641** **8 455 369****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12 26 269 350	25 391 065
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>26 269 350</b>	<b>25 391 065</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	7 212 944	10 734 480
Leverantörsskulder	0	341 204
Skatteskulder	0	63 157
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 2 215 990	3 543 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 2 385 918	1 029 050
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>11 814 851</b>	<b>15 711 840</b>

**Summa skulder****38 084 201** **41 102 905****Summa eget kapital och skulder****50 475 843** **49 558 274**



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 936 272	1 899 439
Avskrivningar	2 244 200	2 320 400
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>6 180 472</u>	<u>4 219 839</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 264	-30 006
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-375 452	561 866
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>5 789 755</u>	<u>4 751 699</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-677 461	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u>-677 461</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 643 251	-2 211 768
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u>-2 643 251</u>	<u>-2 211 768</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 469 043</b>	<b>2 539 931</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>12 572 164</b>	<b>10 032 233</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>15 041 207</b>	<b>12 572 164</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos Nordvästra Götaland in i de likvida medlen.

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Materiella anläggningstillgångar**

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 65 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 14 år. Avskrivningsprocenten blir då 3,1 %/år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 15 615 327 kr. *M*

**Noter**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	16 517 616	16 115 124
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-15 906	0
	Hysesintäkt garage och bilplatser	734 380	739 000
	Hysesintäkt övrigt	48 873	52 741
	Intäkt elförbrukning IMD	612 575	582 777
	Kommunikationsöverföringsavgift, TV, bredband, iptelefoni	783 360	783 360
	Avsatt till inre fond	-350 288	-350 288
	Bastuavgifter	4 600	12 550
	Intäkt andrahandsupplåtelse	14 000	10 000
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende	102 667	62 958
		<b>18 451 877</b>	<b>18 008 221</b>

<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-349 213	-610 328
	El	-790 351	-772 880
	Uppvärmning	-2 532 123	-2 229 954
	Tomträttsavgäld	-433 592	-433 592
	Vatten	-1 177 416	-1 103 055
	Renhållning	-349 496	-337 583
	TV, bredband, iptelefoni	-898 535	-898 555
	Serviceavtal	-257 651	-241 769
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 553 330	-1 496 824
	Försäkringar	-171 892	-168 522
	Fastighetsskatt	-389 010	-389 010
	Periodiskt underhåll	-1 109 490	-2 740 106
	Övriga driftskostnader	-198 284	-135 453
		<b>-10 210 383</b>	<b>-11 557 631</b>
	<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
	Underhåll övrigt	-1 109 490	-2 740 106
		<b>-1 109 490</b>	<b>-2 740 106</b>

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-25 200	-23 500
	Förvaltningskostnader	-403 912	-392 316
	Konsulter	-113 480	-173 127
	Förbrukningsinventarier	-61 447	0
	Medlemsavgifter HSB	-134 288	-129 928
		<b>-738 327</b>	<b>-718 871</b>

<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Medelantal anställda	0	1
	Arvode till styrelsen	-203 700	-192 695
	Löner för anställda	0	-135 077
	Vicevärdsarvode	-120 000	-100 000
	Övriga arvoden	-87 150	-5 883
	Övriga personalkostnader	-10 331	-11 321
	Revisionsarvode	-14 000	-14 000
	Sociala avgifter	-72 253	-82 886
	Utbildning	-3 000	-2 000
		<b>-510 434</b>	<b>-543 862</b>

<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	-2 244 200	-2 320 400
		<b>-2 244 200</b>	<b>-2 320 400</b>

**Not 7 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 713 700	71 713 700
Årets investering byggnader	677 461	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 391 161</b>	<b>71 713 700</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-35 372 500	-33 052 100
Årets avskrivningar byggnader	-2 244 200	-2 320 400
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-37 616 700</b>	<b>-35 372 500</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>34 774 461</b>	<b>36 341 200</b>
Bokförda värden byggnader	34 774 461	36 341 200

**Fastighetsbeteckning:** Stigbygeln 3 och 4, Spiltan 3 samt Krubban 4. Samtliga med tomträtt.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1968	94 000 000	31 000 000	125 000 000	125 000 000
Lokaler	1968	945 000	456 000	1 401 000	1 401 000
		<b>94 945 000</b>	<b>31 456 000</b>	<b>126 401 000</b>	<b>126 401 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

**Not 9 Övriga fordringar**

Avräkning HSB	15 041 208	12 572 164
Skattekonto	57 070	59 114
Övrig skattefordran	6 208	0
Mervärdesskatt	17 156	0
	<b>15 121 642</b>	<b>12 631 278</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	538 837	524 952
	<b>538 837</b>	<b>524 952</b>

**Not 11 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 717 100	0	3 872 868	965 962	1 899 439
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 899 439	-1 899 439
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			4 000 000	-4 000 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 109 490	1 109 490	
Årets Resultat					3 936 272
Belopp vid årets utgång	<b>1 717 100</b>	<b>0</b>	<b>6 763 378</b>	<b>-25 109</b>	<b>3 936 272</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2026-09-25	2,03%	2026-09-25	3 358 569	141 000
Swedbank Hypotek AB	2022-03-28	1,40%	2022-03-28	761 500	287 000
Swedbank Hypotek AB	2025-11-25	2,72%	2025-11-25	5 300 000	400 000
Swedbank Hypotek AB	2027-08-25	2,67%	2027-08-25	4 295 442	272 728
Swedbank Hypotek AB	2027-08-25	2,59%	2027-08-25	4 363 624	272 728
Swedbank Hypotek AB	2022-02-28	1,39%	2022-02-28	4 499 988	272 728
Swedbank Hypotek AB	2030-06-19	1,57%	2030-06-19	2 720 000	320 000
Swedbank Hypotek AB	2031-06-18	1,65%	2031-06-18	3 013 171	220 000
Swedbank Hypotek AB	2029-05-25	1,93%	2029-05-25	1 255 000	80 000
Swedbank Hypotek AB	2028-09-25	2,53%	2028-09-25	945 000	135 000
Swedbank Hypotek AB	2028-09-25	2,53%	2028-09-25	2 970 000	110 000
				<b>33 482 294</b>	<b>2 511 184</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>26 269 350</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,17%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	9 371 236
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	21 599 874

Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckning	56 250 000	56 250 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>56 250 000</b>	<b>56 250 000</b>

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	564	1 950
Arbetsgivaravgifter	591	2 042
Medlemmars inre fond	2 207 438	2 046 406
Övriga kortfristiga skulder	7 397	0
	<b>2 215 990</b>	<b>2 050 398</b>



**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	42 047	125 459
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 560 582	1 493 551
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	783 289	903 591
	<b>2 385 918</b>	<b>2 522 601</b>

Trollhättan 23/3 2022

*KjellÅke Lindberg*

KjellÅke Lindberg

*Christer Fransson*

Christer Fransson

*Anne Andersen*

Anne Andersen

*Abdul-Masih Shamoun*

Abdul-Masih Shamoun

*Johnny Olsson*

Johnny Olsson

*Daniel Klobucarevic Rasmussen*

Daniel Klobucarevic Rasmussen

*Riitta Tegelberg*

Riitta Tegelberg

*Stefan Björkenstam*

Stefan Björkenstam

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022 - 04-06

*Monica Bohman*

Monica Bohman  
Revisor vald av föreningsstämman

*Susanne Andersson*

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund  
**Susanne Andersson**



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stigbygeln i Trollhättan, org.nr. 763000-1357

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stigbygeln i Trollhättan för räkenskapsåret 2021. 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 2021 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 uppger, 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 Stigbygeln i Trollhättan för räkenskapsåret 2021 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Trollhättan den 6/4 2022

  
Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Monica Bohman  
Av föreningen vald revisor