

---

**Bostadsrättsföreningen**  
**Pallas i Trollhättan**  
Org nr 763000-1449

---

**Årsredovisning**  
för verksamhetsåret  
2021-01-01 - 2021-12-31

---

## Innehållsförteckning

|   |       |
|---|-------|
| Förvaltningsberättelse                                | 1-6   |
| Resultaträkning                                       | 7     |
| Balansräkning   | 8-9   |
| Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter | 10-15 |

---

Styrelsen för Brf Pallas i Trollhättan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2021-01-01 - 2021-12-31

---

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pallas 7 i Trollhättans kommun, på fastigheten finns 3 byggnader med 4 våningar och 6 trappuppgångar. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheterna är uppförda 1958.

Fastigheternas adress är Kungsgatan 7, Järnvägsgatan 11 A-B och 13 A samt Österlånggatan 10 A-B i Trollhättan.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt följande:

|       |               |
|-------|---------------|
| 24 st | 1 rum och kök |
| 23 st | 2 rum och kök |
| 21 st | 3 rum och kök |
| 4 st  | 4 rum och kök |
| 9 st  | Lokaler       |
| 20 st | Garage        |
| 21 st | P-platser     |

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Total tomtarea uppgår till:    | 3 083,0 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea uppgår till: | 4 452,0 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea uppgår till:   | 484,0 m <sup>2</sup>   |

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde:          | 53 273 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde: | 53 273 000 kr |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Älvsborg.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen samt bostadsrättstillägg för medlemmarna. *MA*

### Boendeavgifter

Årsavgifterna höjdes senast 2019-07-01 med 2,5 %. Vid samma tidpunkt höjdes även hyra för garageplatser med 80 kr/mån och hyra för parkeringsplatserna med 40 kr/mån. Utgående årsavgift utgör vid verksamhetsårets slut 622 kr/m<sup>2</sup> bostadsyta. Årsavgifterna är oförändrade under 2021 men kommer höjas med 3% fr om 2022-07-01.

### Underhåll

#### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 130 tkr och planerat underhåll för 0 kr. Av de planerade underhållskostnaderna har 0 kr disponerats ur underhållsfonden.

#### Underhållsplan

Föreningen har underhållsplan som löpande uppdateras. Framtida underhåll kommer till stor del finansieras med upptagande av nya lån. Föreningen har en låg belåning och amorterar ca 429 tkr/år vilket skapar utrymme för upptagande av nya lån.

Lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) gjordes i oktober 2019.

Energideklaration upprättades under hösten 2019.

#### Föreningens underhållsfond

|   |                  |
|---|------------------|
| <i>Ingående behållning</i>                      | 1 481 337        |
| Årets avsättning                                | 159 819          |
| Årets underhåll, disponeras ur underhållsfonden | —                |
| <i>Utgående behållning</i>                      | <u>1 641 156</u> |

#### Tidigare utfört underhåll

#### År Kommentar

Föreningens fastighet, Pallas 7, färdigställdes år 1958. Därefter har erforderligt underhåll utförts:

|  |           |
|--|-----------|
| Fasadrenovering  | 1990      |
| Stambyte   | 2006      |
| Gårdsrenovering  | 2012      |
| Nya portar och plåtpartier över dessa                          | 2015      |
| Nytt låssystem med s k "taggar" till dörrportar och källardörr | 2015/2016 |
| Digitala anslagstavlor och bokningssystem till tvättstuga      | 2019      |
| Styrelserum och övernattningsslägenhet                         | 2019      |
| Utbyte av armaturer i allmänna utrymmen till LED-ljusarmaturer | 2020      |

#### Större planerade underhåll

#### År Kommentar

|   |      |
|---|------|
| Stampolning                                       | 2022 |
| Eventuell målning och uppfräschning av trapphusen | 2022 |

### Förvaltning

Under året har föreningen anlitat Stols Fastighetsservice för fastighetsskötsel och trappstädning. Från 2022 har avtal för dessa tjänster tecknats med Riksbyggen. RevisorsCentrum i Skövde AB har biträtt styrelsen med ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning.

### Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| Anticimex  | Rengöring och fägelanering  |
| Com Hem AB | Kabel-TV                    |
| Crawford   | Garageportar                |
| Securitas  | Rondering och störningsjour |

**Styrelse, revisorer och övriga funktionärer**

**Ordinarie ledamöter**

| <i>Funktion</i>      | <i>Utsedd av</i> | <i>Vald t.o.m<br/>stämman år</i> |
|----------------------|------------------|----------------------------------|
| Henrik Björklund     | Stämman          | 2022                             |
| Petra Karlsson       | Stämman          | 2023                             |
| Patrik Larsson       | Stämman          | 2022                             |
| Jan Sundberg         | Stämman          | 2022                             |
| Eje Grönquist        | Stämman          | 2023                             |
| Katherine Edvardsson | Stämman          | 2022                             |

**Styrelsesuppleanter**

|                |         |      |
|----------------|---------|------|
| Jenny Ericsson | Stämman | 2022 |
| Cicci Wiik     | Stämman | 2022 |

**Ordinarie revisor**

|                             |         |      |
|-----------------------------|---------|------|
| BoRevision AB               | Stämman | 2022 |
| Ansvarig: Susanne Andersson | Revisor |      |


**Revisorssuppleant**

|               |         |      |
|---------------|---------|------|
| BoRevision AB | Stämman | 2022 |
| Arthur Kozak  | Revisor |      |

**Valberedning**

|           |         |      |
|-----------|---------|------|
| Styrelsen | Stämman | 2022 |
|-----------|---------|------|

**Vicevärd**

Eje Grönquist 

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av armaturer, ca 11 tkr  
Takbyte på samtliga byggnader, ca 3 184 tkr  
Låsbyte på alla lägenhets- och lokaldörrar, ca 513 tkr  
Byte av samtliga (4 st) takfläktar, ca 159 tkr  
Ny tvättmaskin (lilla tvättstugan), ca 49 tkr  
Spolning och målning av innergården  
Utrangering yttertak, bokfört värde ca 1 637 tkr

#### Ekonomi

Nytt lån på 3,8 mkr togs upp under året för bl a tak- och låsbyte.

Föreningen valde under 2015 att övergå från K2 till K3 som redovisningsmodell.

I en bostadsrättsförening vill man även mäta resultatet efter fondförändringar, vilket långsiktigt bättre speglar en bostadsrättsförenings resultat. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultat efter fondförändringar ser ut enligt följande:

|   | 2021              | 2020           |
|---|-------------------|----------------|
| Årets resultat  | -1 222 464        | 596 126        |
| Årets avsättning till underhållsfond                  | -159 819          | -159 819       |
| Årets uttag ur underhållsfond                         | 0                 | 59 420         |
| <b>Årets resultat efter förändring underhållsfond</b> | <b>-1 382 283</b> | <b>495 727</b> |

Avseende händelser efter räkenskapsårets utgång, se övriga noter <sup>^</sup>

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2021-06-17. Styrelsen har under året hållit 14 protokollsförda sammanträden.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer

Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer

Föreningens medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 86 personer.

På fastigheten finns 72 medlemslägenheter uppförda.

#### Överlåtelse

Under året har 10 st överlåtelse skett (f år 10 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsens policy för andrahanduthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift har tagits ut enligt stadgar.

### Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                    | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   |
|---|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning   | 3 113  | 3 101  | 3 050  | 3 015  |
| Resultat efter finansiella poster                               | -1 222 | 596    | 517    | 492    |
| Resultat exkl. avskrivning                                      | 957    | 1 004  | 889    | 822    |
| Balansomslutning  | 16 258 | 14 134 | 14 046 | 13 756 |
| Eget kapital  | 4 026  | 5 249  | 4 653  | 4 136  |
| Soliditet (%)   | 25     | 37     | 33     | 30     |
| Likviditet (%) exkl låneomförhandling<br>kommande verksamhetsår | 281    | 251    | 208    | 259    |
| Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m <sup>2</sup>                   | 622    | 622    | 614    | 607    |
| Driftskostnader kr/m <sup>2</sup> (exkl. underhåll)             | 328    | 303    | 311    | 320    |
| Ränta kr/m <sup>2</sup>   | 26     | 23     | 28     | 37     |
| Avsättning till underhållsfonden kr/m <sup>2</sup>              | 32     | 32     | 32     | 23     |
| Underhållsfond tkr  | 1 641  | 1 481  | 1 381  | 1 231  |
| Lån kr/m <sup>2</sup>   | 2 378  | 1 691  | 1 771  | 2 051  |

| <b>Eget kapital</b>               | <b>Bundet</b>              |                             | <b>Fritt</b>                   |                                     |
|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
|                                   | <b>Grund-<br/>avgifter</b> | <b>Underhålls-<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Fritt<br/>Årets<br/>resultat</b> |
| Vid årets början                  | 295 195                    | 1 481 336                   | 2 876 289                      | 596 126                             |
| Disposition enligt stämmobeslut   |                            | –                           | 596 126                        | -596 126                            |
| Avsättning till underhållsfond    |                            | 159 819                     | -159 819                       |                                     |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                            | –                           | –                              |                                     |
| <b>Årets resultat</b>             |                            |                             |                                | <b>-1 222 464</b>                   |
| Vid årets slut                    | 295 195                    | 1 641 155                   | 3 312 596                      | -1 222 464                          |


### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|  |                  |
|--|------------------|
| Balanserat resultat  | 3 472 415        |
| Årets resultat före fondförändring                                     | -1 222 464       |
| Årets fondavsättning enligt styrelsens beslut, 0,3% av taxeringsvärdet | -159 819         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfonden                              | –                |
| Summa överskott/underskott   | <u>2 090 132</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Att balansera i ny räkning | <u>2 090 132</u> |
|                            | 2 090 132        |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. 



## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | Not | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m</b>                        |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyresintäkter                     | 2   | 3 113 057                | 3 101 372                |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 4 148                    | 6 098                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>3 117 205</b>         | <b>3 107 470</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                          |                          |
| Årets reparationskostnader                        | 4   | -130 483                 | -95 469                  |
| Årets underhållskostnader                         | 5   | 0                        | -59 420                  |
| Driftskostnader                                   | 6   | -1 621 091               | -1 497 801               |
| Övriga externa kostnader                          | 7   | -179 085                 | -174 903                 |
| Personalkostnader                                 | 8   | -229 590                 | -164 599                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9   | -414 434                 | -407 569                 |
| Övriga rörelsekostnader                           | 10  | -1 637 438               | -                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-4 212 121</b>        | <b>-2 399 761</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-1 094 916</b>        | <b>707 709</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                          |                          |
| Räntekostnader och liknande poster                | 11  | -127 548                 | -111 583                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-127 548</b>          | <b>-111 583</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-1 222 464</b>        | <b>596 126</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-1 222 464</b>        | <b>596 126</b>           |
| <b>Tillägg till resultaträkningen</b>             |     |                          |                          |
| Avsättning till underhållsfond                    |     | -159 819                 | -159 819                 |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |     | -                        | 59 420                   |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>              |     | <b>-1 382 283</b>        | <b>495 727</b>           |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                            | Not | 2021-12-31               | 2020-12-31               |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                          |                          |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                          |                          |
| Byggnader och mark                            | 12  | 13 409 444               | 11 566 394               |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 13  | 261 583                  | 241 458                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <u>13 671 027</u>        | <u>11 807 852</u>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>13 671 027</b>        | <b>11 807 852</b>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                          |                          |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                          |                          |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           |     | –                        | 458                      |
| Övriga fordringar                             | 13  | 120                      | 120                      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14  | 67 052                   | 65 418                   |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <u>67 172</u>            | <u>65 996</u>            |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                          |                          |
| Kassa och bank                                | 16  | 2 519 636                | 2 259 726                |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <u>2 519 636</u>         | <u>2 259 726</u>         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>2 586 808</b>         | <b>2 325 722</b>         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <u><b>16 257 835</b></u> | <u><b>14 133 574</b></u> |

FR

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | Not | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 295 195           | 295 195           |
| Underhållsfond                               |     | 1 641 156         | 1 481 336         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>1 936 351</b>  | <b>1 776 531</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 3 312 596         | 2 876 289         |
| Årets resultat                               |     | -1 222 464        | 596 126           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>2 090 132</b>  | <b>3 472 415</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>4 026 483</b>  | <b>5 248 946</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 17  | 8 585 118         | 6 256 610         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>8 585 118</b>  | <b>6 256 610</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 17  | 3 152 492         | 2 091 468         |
| Leverantörsskulder                           |     | 53 088            | 93 107            |
| Skatteskulder                                | 18  | 10 249            | 9 585             |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 19  | 1 857             | 1 580             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20  | 428 548           | 432 278           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>3 646 234</b>  | <b>2 628 018</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>16 257 835</b> | <b>14 133 574</b> |

## Noter

### Not 1

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott med redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

#### Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 459 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
- 8 524 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.
- Beloppen gäller inkomståret 2021.
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverat fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

#### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital.

Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig avsättning och ianspråktagande ur fonden som tillägg i resultaträkningen.

#### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

#### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

**Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar**

| <b>Materiella anläggningstillgångar</b> | <b>Antal år</b> |
|---|-----------------|
| Fasad/Stomme                            | 80              |
| Tak                                     | 40              |
| Värmesystem                             | 40              |
| Sanitet VVS                             | 40              |
| Elinstallationer                        | 40              |
| Ventilation                             | 40              |
| Dränering                               | 40              |
| Fönster                                 | 20              |
| Plåtarbeten                             | 20              |
| Entrépartier                            | 20              |
| Energibesparing                         | 20              |
| Lås                                     | 20              |
| Renovering övermattningslägenhet        | 15              |
| Parkeringsplatser                       | 10              |
| Utbyggnad passersystem                  | 20              |

Markvärdet är ej föremål för avskrivning.

|  | 2021-01-01       | 2020-01-01       |
|--|------------------|------------------|
| <b>Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter</b> | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
| Årsavgifter, bostäder                      | 2 768 556        | 2 768 556        |
| Hyror, lokaler                             | 203 212          | 202 212          |
| Hyror övermattningslägenhet                | 4 200            | 3 300            |
| Hyror, garage och förråd                   | 91 200           | 90 000           |
| Hyror, p-platser                           | 39 600           | 39 600           |
| Hyresbortfall, garage och p-plats          | -150             | -                |
| Hyresbortfall, övriga                      | -8 984           | -12 145          |
| Överlåtelse- och pantavgift                | 15 423           | 9 849            |
|  | <u>3 113 057</u> | <u>3 101 372</u> |

|                                     | 2021-01-01   | 2020-01-01   |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b> | 2021-12-31   | 2020-12-31   |
| Påminnelseavgift                    | 400          | 200          |
| Erhållna statliga bidrag            | -            | 3 450        |
| Övriga ersättningar                 | 3 748        | 2 448        |
|                                     | <u>4 148</u> | <u>6 098</u> |

|  | 2021-01-01      | 2020-01-01     |
|--|-----------------|----------------|
| <b>Not 4 Årets reparationskostnader</b>                      | 2021-12-31      | 2020-12-31     |
| Lokaler  | -7 203          | -9 719         |
| Gemensamma utrymmen  | -               | -9 467         |
| Installationer (va/avlopp, värme, vent., el, hissar, lås mm) | -36 151         | -70 283        |
| Byggnad  | -11 911         | -              |
| Övriga utgifter  | -37 718         | -6 000         |
| Markarbeten  | -37 500         | -              |
|  | <u>-130 483</u> | <u>-95 469</u> |

M

|  | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
|--|------------|------------|
| <b>Not 5 Årets underhållskostnader</b>                     | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Gemensamma utrymmen  | —          | -59 420    |
|  | —          | -59 420    |
|  | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
| <b>Not 6 Driftkostnader</b>                                | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt                       | -121 778   | -119 618   |
| Försäkringspremier   | -33 922    | -33 471    |
| Kabel-TV   | -62 532    | -61 710    |
| Fastighetsskötsel  | -324 261   | -315 858   |
| Bevakningskostnader  | -50 849    | -34 500    |
| Snö- och halkbekämpning                                    | -9 782     | -2 763     |
| Reparationer maskiner och inventarier                      | -2 838     | —          |
| Förbrukningsmaterial                                       | -4 011     | -3 306     |
| Förbrukningsinventarier                                    | —          | —          |
| Övriga köpta tjänster                                      | -19 512    | -17 313    |
| Bredband/Porttelefon                                       | -9 324     | -5 588     |
| Uppvärmning  | -621 042   | -543 463   |
| Vatten   | -202 834   | -182 138   |
| El   | -93 170    | -113 178   |
| Renhållning  | -54 170    | -52 561    |
| Övriga fastighetskostnader                                 | -11 066    | -12 334    |
|  | -1 621 091 | -1 497 801 |
|  | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
| <b>Not 7 Övriga externa kostnader</b>                      | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Ekonomisk förvaltning                                      | -135 799   | -130 110   |
| IT-kostnader   | -10 425    | -10 425    |
| Juridiska kostnader  | -600       | -660       |
| Arvode, yrkesrevisorer                                     | -17 250    | -16 750    |
| Övriga förvaltningskostnader                               | -1 045     | —          |
| Kontorsmaterial  | -4 032     | -7 978     |
| Telefon och porto  | -1 440     | -1 380     |
| Medlems- och föreningsavgifter                             | -6 830     | -6 700     |
| Övriga externa kostnader                                   | -1 664     | -900       |
|  | -179 085   | -174 903   |
|  | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
| <b>Not 8 Personalkostnader</b>                             | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Lön till fastighetsskötare                                 | -41 000    | -35 000    |
| Styrelsearvodet  | -146 100   | -111 600   |
|  | -187 100   | -146 600   |
| Sociala kostnader  | -42 490    | -17 999    |
|  | -229 590   | -164 599   |
|  | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
| <b>Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillg.</b> | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Byggnader  | -226 357   | -274 517   |
| Standardförbättringar och markanläggningar                 | -159 643   | -106 802   |
| Inventarier  | -28 434    | -26 250    |
| Byggnadsinventarier  | —          | —          |
|  | -414 434   | -407 569   |

|  | 2021-01-01         | 2020-01-01         |
|--|--------------------|--------------------|
|  | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
| <b>Not 10 Övriga rörelsekostnader</b>                |                    |                    |
| Avyttringar, utrangeringar                           | -1 637 438         | -                  |
|  |                    |                    |
|  | 2021-01-01         | 2020-01-01         |
| <b>Not 11 Räntekostnader och liknande poster</b>     | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
| Räntekostnader, fastighetslån                        | -122 938           | -106 793           |
| Räntekostnader, skattekonto                          | -                  | -20                |
| Övriga finansiella kostnader                         | -4 610             | -4 770             |
|  | <u>-127 548</u>    | <u>-111 583</u>    |
|  |                    |                    |
| <b>Not 12 Byggnader och mark</b>                     | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
| <i>Anskaffningsvärden</i>                            |                    |                    |
| Vid årets början                                     |                    |                    |
| Byggnader  | 19 275 200         | 19 275 200         |
| Mark   | 430 800            | 430 800            |
| Standardförbättringar                                | 1 702 786          | 1 410 435          |
| Markanläggningar                                     | 235 750            | 235 750            |
|  | <u>21 644 536</u>  | <u>21 352 205</u>  |
| Årets anskaffningar                                  |                    |                    |
| Standardförbättringar                                | 3 866 488          | 292 331            |
|  | <u>3 866 488</u>   | <u>292 331</u>     |
| Avyttringar och urangeringar                         | -1 926 398         | -                  |
| <b>Summa anskaffningsvärden</b>                      | <u>23 584 626</u>  | <u>21 644 536</u>  |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>        |                    |                    |
| Vid årets början                                     |                    |                    |
| Byggnader  | -9 748 303         | -9 473 786         |
| Standardförbättringar                                | -294 476           | -211 249           |
| Markanläggningar                                     | -35 363            | -11 788            |
| Avyttringar och utrangeringar                        | 288 960            | -                  |
|  | <u>-9 789 182</u>  | <u>-9 696 823</u>  |
| Årets avskrivningar enligt plan                      |                    |                    |
| Byggnader  | -226 357           | -274 517           |
| Standardförbättringar                                | -136 068           | -83 227            |
| Markanläggningar                                     | -23 575            | -23 575            |
|  | <u>-386 000</u>    | <u>-381 319</u>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>  | <u>-10 175 182</u> | <u>-10 078 142</u> |
| <b>Summa planenligt restvärde byggnader och mark</b> | <b>13 409 444</b>  | <b>11 566 394</b>  |
| <b>Varav</b>   |                    |                    |
| Byggnader  | 7 663 101          | 9 526 897          |
| Standardförbättringar                                | 5 138 729          | 1 115 979          |
| Mark   | 430 800            | 430 800            |
| Markanläggningar                                     | 176 812            | 200 387            |
| <i>Taxeringsvärden</i>                               |                    |                    |
| Byggnader  | 53 273 000         | 53 273 000         |
| Mark   | 35 723 000         | 35 723 000         |
|  | <u>17 550 000</u>  | <u>17 550 000</u>  |
| <b>Ställda säkerheter</b>                            |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar                               | 13 790 000         | 13 790 000         |

| <b>Not 13 Inventarier, verktyg och installationer</b>               | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| <i>Anskaffningsvärden</i>   |                |                |
| Ingående anskaffningsvärde  | 287 500        | 237 500        |
| Årets anskaffning   | 48 559         | 50 000         |
| <i>Utgående anskaffningsvärde inventarier</i>                       | 336 059        | 287 500        |
| <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>                       |                |                |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                 | -46 042        | -19 792        |
| Årets avskrivningar enligt plan                                     | -28 434        | -26 250        |
| <i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>                          | -74 476        | -46 042        |
| <b>Planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer</b> | <b>261 583</b> | <b>241 458</b> |

| <b>Not 14 Övriga fordringar</b> | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Skattekonto                     | 120        | 120        |
|                                 | 120        | 120        |

| <b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|------------|
| Förutbetald försäkring                                     | 35 629     | 33 922     |
| Övriga förutbetalda kostnader                              | 31 423     | 31 496     |
|  | 67 052     | 65 418     |

| <b>Not 16 Kassa och bank</b> | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Bankmedel                    | 1 696 168  | 1 436 258  |
| Placeringskonto              | 823 468    | 823 468    |
|                              | 2 519 636  | 2 259 726  |

| <b>Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut</b>                      | 2021-12-31  | 2020-12-31 |
|---|-------------|------------|
| Inteckningslån  | -11 737 610 | -8 348 078 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | 429 468     | 391 468    |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | 2 723 024   | 1 700 000  |
| Summa långfristig skuld till kreditinstitut                           | -8 585 118  | -6 256 610 |

| <b>Kredittglavare</b> | <b>Ränta</b> | <b>Bundet till</b> | <b>Ingående låneskuld</b> | <b>Nya/lösta lån</b> | <b>Årets amortering</b> | <b>Utgående låneskuld</b> |
|-----------------------|--------------|--------------------|---------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek 188598   | 1,30%        | 2023-04-30         | -265 596                  |                      | 108 000                 | -157 596                  |
| Stadshypotek 973960   | 1,20%        | Rörligt            | -1 700 000                |                      |                         | -1 700 000                |
| Stadshypotek 414868   | 1,41%        | 2022-04-30         | -1 155 024                |                      | 66 000                  | -1 089 024                |
| Stadshypotek 496429   | 1,26%        | 2023-04-30         | -3 243 458                |                      | 89 468                  | -3 153 990                |
| Stadshypotek 275179   | 1,33%        | 2025-04-30         | -1 984 000                |                      | 128 000                 | -1 856 000                |
| Stadshypotek 668161   | 0,89%        | 2024-04-30         | -                         | -3 800 000           | 19 000                  | -3 781 000                |
|                       |              |                    | -8 348 078                | -3 800 000           | 410 468                 | -11 737 610               |

*Lån som förfaller till betalning*

|              |           |
|--------------|-----------|
| Inom 1 år    | 429 468   |
| Inom 2- 5 år | 1 717 872 |
| Efter 5 år   | 9 590 270 |

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer sättas om med ny löptid



| <b>Not 17 Skatteskulder</b>     | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Beräknad fastighetsavgift/skatt | -120 698      | -119 618      |
| Betald preliminärskatt          | 111 529       | 110 033       |
|                                 | <u>-9 169</u> | <u>-9 585</u> |

| <b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b> | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter        | -1 857        | -1 580        |
|   | <u>-1 857</u> | <u>-1 580</u> |

| <b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | 2021-12-31      | 2020-12-31      |
|--|-----------------|-----------------|
| Upplupna räntekostnader                                    | -16 482         | -14 217         |
| Upplupna kostnader för el                                  | -8 036          | -9 396          |
| Upplupna kostnader för vatten                              | -17 224         | -16 494         |
| Upplupna kostnader för värme                               | -100 820        | -74 530         |
| Upplupna kostnader för förvaltning                         | -26 833         | -26 500         |
| Upplupna kostnader för renhållning                         | -4 601          | -8 760          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                 | -234 552        | -262 381        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | -20 000         | -20 000         |
|  | <u>-428 548</u> | <u>-432 278</u> |

Trollhättan 2022-04-26

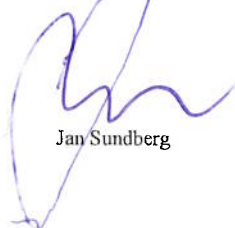


Henrik Björklund  
Ordförande

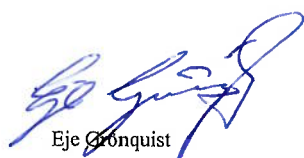
Petra Karlsson



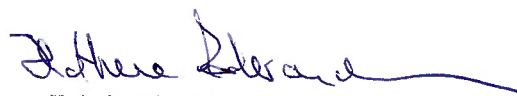
Patrik Larsson



Jan Sundberg

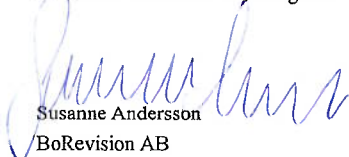


Eje Grönquist



Katherine Edvardsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 13/5-22



Susanne Andersson  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pallas i Trollhättan, org.nr. 763000-1449

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pallas i Trollhättan för räkenskapsåret 2021.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed 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. 

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pallas i Trollhättan för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

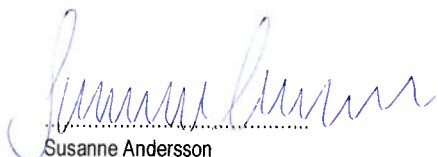
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 13 / 5 2022



Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor