



# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Solgården i Trollhättan

Org nr 716447-8575

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 omförelse 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 Solgården i Trollhättan

Org nr 716447-8575

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.

Energideklaration är utförd enl. SFS 1991:1273 och godkänd under år 2019.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes år 2020. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2026.

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

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastigheter Solgården 1, Aftonrodnaden 1, Gryningen1, Skuggan 1 och Skymningen 1 är belägna på adresserna Gryningsvägen 3-30, 32, 34, 36 samt 41-108 i Trollhättan. På fastigheterna finns 23 st bostadshus i 2 våningar.

Huset färdigställdes år 1993. Därefter har planerat underhåll utförts.

Den totala bostadsytan uppgår till 7 803 kvm.

Föreningens 86 bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	28
3	48
4	4
5	6

I föreningen finns även 87 garage.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Taken har rengjorts samt behandlats mot mossa
- Omläggning av plattor

Årets kostnad för planerat underhåll uppgick till 554 180 kr. Löpande reparationer och markarbeten uppgick till 443 436 kr.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året och föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Underhållsplanen kommer att revideras i samband med den årliga besiktningen av hus och mark i april.

Planerat underhåll skall kostnadstäckas genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

### Ekonomi

Föreningens banklån uppgick per bokslutsdagen till 41 201 903 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Ett av lånen skall sättas om 2022-11-10.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2022.


Årsavgifterna behålls oförändrade från den 1 januari 2022.

### Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.
- Bixia avseende fastighetsel.
- Tele 2 avseende kabel-tv
- Telenor avseende internet.
- Hisingens Kylservice AB avseende serviceavtal för värmepumpar.
- KIVAB rengöring av sopkärl

### Aktiviteter

Vår årliga städdag genomfördes i mitten av april och även en extra städdag i september. 

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 111 medlemmar (föregående år 115) varav 110 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst. Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2021-06-01 med 32 röstberättigade medlemmar och stämman hölls via poströstning.

## Styrelsen samt suppleanter

Daniel Hansson	Ordförande
Mariella Niemi	Ledamot
Albin Gummesson	Ledamot, <i>avflyttad</i>
Christer Kannisto	Ledamot
Margareta Eriksson	Ledamot, utsedd av HSB Nordvästra Götaland
Victor Svensson	Suppleant
Marie Borck	Suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Mariella Niemi samt Christer Kannisto samt fyllnadsval för Albin Gummesson på 1 år.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

## Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Daniel Hansson, Christer Kannisto, Mariella Niemi, samt Albin Gummesson, två i förening.

## Vicevärd

Peter Mac Donald har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

## Revisor

Revisor har varit Sven Bergdahl med Mats Andersson som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

## Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Curt Johansson med Sven Bergdahl som ersättare.

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Beatrice Lundvall.


## Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit Marie Borck.

## Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit Christer Kannisto.

## Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit Victor Svensson. 

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	7 049	6 991	6 975	6 926	6 920
Resultat efter finansiella poster tkr	1 826	13 508	2 075	733	3 027
Balansomslutning tkr	78 372	77 666	65 221	65 180	75 257
Eget Kapital tkr	36 328	34 502	20 994	18 919	18 187
Soliditet %	46%	44%	32%	29%	24%
Likviditet %	614%	487%	389%	124%	776%
Total låneskuld tkr	41 202	42 232	43 262	44 292	56 156
Låneskuld kr/kvm	5 280	5 412	5 544	5 676	7 197
Räntekostnader kr /kvm	87	88	88	79	100
Avskrivning kr /kvm	156	128	128	128	128
Fond för yttre underhåll tkr	26 392	13 820	12 378	6 916	8 110
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	887	887	887	887	887
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	188	181	308	168	130

## Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre U-H fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 480 993	156 000	13 820 028	5 536 994	13 508 242
Vinstdisp. enl stämmobeslut			11 660 500	1 847 742	-13 508 242
Reservering till yttre fond			1 466 000	-1 466 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-554 180	554 180	
Årets resultat					1 825 681
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 480 993</b>	<b>156 000</b>	<b>26 392 348</b>	<b>6 472 916</b>	<b>1 825 681</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 utförd 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	19 045 236
Extra avsättning till underhållsfond enl beslut	-11 660 500
Årets resultat före fondförändring	1 825 681
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 466 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	554 180
Summa	<u>8 298 597</u>

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 26 392 348

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning 8 298 597**

### Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat 1 825 681

### Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-1 466 000
Disposition underhållsfond	554 180
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	<u>-911 820</u>

**Resultat efter fondförändring 913 861**





Resultaträkning	2021-01-01		2020-01-01	
	2021-12-31		2020-12-31	
<b>Rörelseintäkter</b>				
Nettoomsättning	Not 2	7 048 855		6 990 934
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 048 855</b>		<b>6 990 934</b>
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader	Not 3	-2 971 807		-3 128 645
Övriga externa kostnader	Not 4	-222 298		-197 239
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-144 358		-136 950
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 220 500		-1 000 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 558 963</b>		<b>-4 462 834</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 489 892</b>		<b>2 528 100</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 450		8 208
Räntekostnader och liknande resultatposter		-679 661		-688 566
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-664 211</b>		<b>-680 358</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 825 681</b>		<b>1 847 742</b>
Exceptionella intäkter		0		11 660 500
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 825 681</b>		<b>13 508 242</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 825 681</b>		<b>13 508 242</b>



Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7	66 884 000	68 104 500
	66 884 000	68 104 500

**Summa materiella anläggningstillgångar**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	500	500

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**Summa anläggningstillgångar**

66 884 500	68 105 000
------------	------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

	5 906	60
--	-------	----

Övriga fordringar

Not 9	2 364 658	3 456 975
-------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	116 592	103 939
--------	---------	---------

**Summa kortfristiga fordringar**

2 487 156	3 560 974
-----------	-----------

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	9 000 000	6 000 000
--------	-----------	-----------

**Summa kortfristiga placeringar**

9 000 000	6 000 000
-----------	-----------

**Summa omsättningstillgångar**

11 487 156	9 560 974
------------	-----------

**Summa tillgångar**

78 371 656	77 665 974
------------	------------

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	1 636 993	1 636 993
Fond för yttre underhåll	26 392 348	13 820 028
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>28 029 341</b>	<b>15 457 021</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	6 472 916	5 536 994
Årets resultat	1 825 681	13 508 242
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>8 298 597</b>	<b>19 045 236</b>

### Summa eget kapital

Not 12 **36 327 938** **34 502 257**

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13 <span style="float: right;">32 084 403</span>	29 201 403
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>32 084 403</b>	<b>29 201 403</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	9 117 500	13 030 500
Leverantörsskulder	11 861	94 099
Skatteskulder	11 503	9 913
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 <span style="float: right;">31 274</span>	24 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <span style="float: right;">787 177</span>	803 320
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>9 959 315</b>	<b>13 962 314</b>

### Summa skulder

**42 043 718** **43 163 717**

### Summa eget kapital och skulder

**78 371 656** **77 665 974**

### Eventualförpliktelser

Not 16 **60 369** **181 119** a



<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	1 825 681	1 847 742
Avskrivningar	1 220 500	1 000 000
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 046 181</u>	<u>2 847 742</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 499	-34 452
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-89 999	-33 186
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>2 927 682</u>	<u>2 780 104</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 030 000	-1 030 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u>-1 030 000</u>	<u>-1 030 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 897 682</b>	<b>1 750 104</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 450 617</b>	<b>7 700 513</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 348 300</b>	<b>9 450 617</b>

h

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB 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.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 52 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

### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings 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 23 122 632 kr.



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 917 460	6 917 460
	Hysesintäkt garage och bilplatser	1 820	1 820
	Ovriga intäkter i verksamheten	129 000	65 170
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	0	1 183
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	575	5 301
		<b>7 048 855</b>	<b>6 990 934</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-443 436	-202 247
	El	-683 561	-583 708
	Vatten	-338 717	-324 507
	Renhållning	-123 486	-104 343
	TV, bredband, iptelefoni	-175 357	-229 287
	Obligatoriska besiktningar	0	-77 388
	Serviceavtal	-6 664	-11 308
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-328 099	-310 587
	Försäkringar	-57 256	-56 757
	Fastighetskatt	-125 474	-122 894
	Periodiskt underhåll	-554 180	-967 803
	Ovriga driftskostnader	-135 577	-137 816
		<b>-2 971 807</b>	<b>-3 128 645</b>
	<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
	Underhåll övrigt	-554 180	-967 803
		<b>-554 180</b>	<b>-967 803</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-10 100	-10 000
	Förvaltningskostnader	-156 641	-141 936
	Föreningsverksamhet	-355	0
	Konsulter	-10 728	-4 669
	Förbrukningsinventarier	-5 190	-2 681
	Medlemsavgifter HSB	-39 284	-37 953
		<b>-222 298</b>	<b>-197 239</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-61 600	-60 100
	Vicevärdsarvode	-42 384	-37 716
	Ovriga arvoden	-1 000	-1 000
	Revisionsarvode	-6 600	-6 300
	Sociala avgifter	-32 774	-30 834
	Utbildning	0	-1 000
		<b>-144 358</b>	<b>-136 950</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	-1 220 500	-1 000 000
	Summa avskrivningar	<b>-1 220 500</b>	<b>-1 000 000</b>

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

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	87 630 900	87 630 900
Ingående anskaffningsvärde mark	3 197 000	3 197 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>90 827 900</b>	<b>90 827 900</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-22 723 400	-21 723 400
Årets avskrivningar byggnader	-1 220 500	-1 000 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-23 943 900</b>	<b>-22 723 400</b>

**Utgående bokfört värde 66 884 000 68 104 500**

Bokförda värden byggnader	63 687 000	64 907 500
Bokförda värden mark	3 197 000	3 197 000

**Fastighetsbeteckning:** Solgården 1, Aftonrodnaden 1, Gryningen 1, Skuggan 1 och Skymningen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1993	64 800 000	21 299 000	86 099 000	86 099 000
		<b>64 800 000</b>	<b>21 299 000</b>	<b>86 099 000</b>	<b>86 099 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Övriga värdepappersinnehav	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

Avräkning HSB	2 348 300	3 450 617
Skattekonto	16 358	6 358
	<b>2 364 658</b>	<b>3 456 975</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 592	103 939
	<b>116 592</b>	<b>103 939</b>





HSB - där möjligheterna bor

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,20%	2022-04-01	9 000 000	6 000 000
			<b>9 000 000</b>	<b>6 000 000</b>

**Not 12 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 480 993	156 000	13 820 028	5 536 994	13 508 242
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			11 660 500	1 847 742	-13 508 242
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 466 000	-1 466 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-554 180	554 180	
Årets Resultat					1 825 681
Belopp vid årets utgång	<b>1 480 993</b>	<b>156 000</b>	<b>26 392 348</b>	<b>6 472 916</b>	<b>1 825 681</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2022-11-10	1,68%	2022-11-10	8 437 500	350 000
SBAB	2031-10-16	1,83%	2031-10-16	12 000 500	90 000
SBAB	2023-11-10	1,93%	2023-11-10	14 103 903	200 000
SBAB	2025-05-09	1,14%	2025-05-09	6 660 000	390 000
				<b>41 201 903</b>	<b>1 030 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>32 084 403</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,65%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 120 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	36 051 903

**Ställda säkerheter**

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

Fastighetsinteckning	86 199 000	86 199 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>86 199 000</b>	<b>86 199 000</b>



HSB - där möjligheterna bor

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	13 318	12 414
Arbetsgivaravgifter	12 110	12 068
Övriga kortfristiga skulder	5 846	0
	<u>31 274</u>	<u>24 482</u>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	67 205	62 320
Förutbetalda årsavgifter och hyror	571 266	588 606
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	148 706	152 394
	<u>787 177</u>	<u>803 320</u>

**Not 16 Eventualförpliktelser**

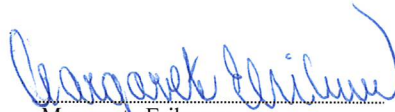
Föreningsavgäld	60 369	181 119
-----------------	--------	---------

Trollhättan 4/4 2022
  
 Daniel Hansson

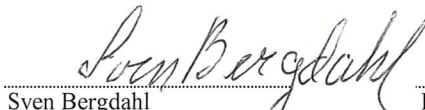
  
 Mariella Niemi

  
 Christer Kannisto

  
 Victor Svensson  
 i egenskap av suppleant

  
 Margareta Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-07

  
 Sven Bergdahl  
 Revisor vald av föreningsstämman

  
 Fiola Rexhepi  
 BoRevision i Sverige AB  
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Solgården i Trollhättan, org.nr. 716447-8575

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Solgården 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 revisionsd 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 revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Solgården 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trollhättan den 7/4 2022



Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sven Bergdahl  
Av föreningen vald revisor