



# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB brf Djupebäck i Trollhättan

Org nr 763000-1563

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 Djupebäck i Trollhättan

Org nr 763000-1563

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 för HSB bostadsrättsföreningar version 5 med anpassning § 36.

Energideklaration är utförd enl. SFS 2006:985 och godkänd under år 2015.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes år 2014. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2020. Är beställd och kommer att utföras under 2022.  
Rensning av imkanaler gjordes senast år 2021.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.  
I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastigheter Lejonet 2,3 och 4 är belägen på adresserna Stridsbergsgatan 2, 4 A-C och Repslagaregatan 1 A-D i Trollhättan.  
På fastigheten finns 3 st bostadshus i 3 st våningar med 10 st trappuppgångar.  
Husen färdigställdes år 1942. Fastigheten rotrenoverades 1987. Därefter har planerat underhåll utförts, bl.a. ventilationsarbeten 2009.

Den totala bostadsytan uppgår till 3 066 kvm.  
Föreningens 66 st bostäder fördelar sig enligt följande:  
26 st 1 rum och kök, 34 st 2 rum och kök samt 6 st 3 rum och kök.



I föreningen finns även 2 st hyreslokaler om 106 kvm och 9 st förråd om 106 kvm samt 43 st bilplatser varav 23 st med el.

## Väsentliga händelser under året räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:  
Byte av radiatortermostater och ventiler. OVK pågår. Lagt plattor på baksida Stridsbergsgatan 4. Lagat med kallasfalt runt fastigheter. Nya lövutkastare på stuprör. Nya anslagstavlor. In-ställning av värmeflöde. Nya brandvarnare. Bytt avfuktare på Stridsbergsgatan 2 C.

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 632 158 kr.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Det närmaste året planerar styrelsen för följande större åtgärder:  
Byte av befintliga portkoddosor. Byte av entrédörrar och fönster till lgh.

Planerat underhåll kostnadstäcks genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

### Ekonomi

1 januari 2019 höjdes årsavgifterna senast med 2 % och den genomsnittliga årsavgiften är därefter 882 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 598 560 kr.  
I syfte att begränsa riskerna planerar föreningen att binda lånen på tre olika bindningstider.


Styrelsen har tagit beslut om budget för 2022.  
Efter en avsättning till yttre fond med 570 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 853 123 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på 13 760 kr.

### Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.
- Söderberg & Partners avseende fastighetsförsäkringar.
- SHT Städservice avseende lokalvård.
- Bixia avseende leverans av rörlig el.
- Tele2 avseende kabel-tv.
- Telenor avseende internet.
- Anticimex avseende brandskydd, ohyra- och fågelsanering.
- Securitas avseende bevakningstjänster

### Aktiviteter

Inga. 



## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 74 st (föregående år 75 st) medlemmar varav 73 st innehar bostadsrätt.

En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har 13 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 10 juni 2021 med 8 st röstberättigade medlemmar.

### Styrelsen

Sebastian Salman	ordförande
Lars-Åke Hallberg	vice ordförande
Caroline Assia	ledamot
Margareta Artursson	ledamot
Dan Nyberg	ledamot, utsedd av HSB NVG
Karl-Erik Fyhr	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Sebastian Salman och Margareta Artursson.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Sebastian Salman, Lars-Åke Hallberg, Caroline Assia och Margareta Artursson, två i förening.

### Vicevärd

Vicevärd har varit Lars-Åke Hallberg.

### Revisor

Revisor har varit Peter Spranger med Karl Erik Fyhr om suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Karl-Erik Fyhr.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Karl-Erik Fyhr, sammankallande och styrelsen.


### Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit Margareta Artursson.

### Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit Caroline Assia.

### Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit Margareta Artursson. 

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 866	2 865	2 838	2 776	2 798
Resultat efter finansiella poster, tkr	96	584	-810	396	684
Balansomslutning, tkr	14 393				
Eget kapital, tkr	6 339				
Soliditet, %, eget kapital/tot eget kapital	44	42	40	42	40
Likviditet, %	614				
Total låneskuld, tkr	7 599	7 853	8 108	8 362	8 617
Låneskuld, kr/kvm	2 478	2 561	2 644	2 782	2 810
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	882	882	882	864	864
Räntekostnader, kr/kvm	26				
Avskrivning, kr/kvm	72				
Fond för yttre underhåll, tkr	4 393	4 323	3 842	4 487	4 336

## 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	132 680	0	4 322 932	1 202 941	584 334
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	584 334	-584 334
Reservering till yttre fond			528 000	-528 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-458 415	458 415	
Årets resultat					96 399
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>132 680</b>	<b>0</b>	<b>4 392 517</b>	<b>1 717 690</b>	<b>96 399</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	1 787 275
Årets resultat före fondförändring	96 399
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-528 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	458 415
Summa	<u>1 814 089</u>

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 4 392 517

Styrelsen föreslår följande dispositioner till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning 1 814 089

### Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat 96 399

### Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-528 000
Disposition underhållsfond	458 415
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	<u>-69 585</u>

**Resultat efter fondförändring 26 814** *de*

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 866 442	2 864 794
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 866 442</b>	<b>2 864 794</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 154 791	-1 618 557
Övriga externa kostnader	Not 4	-168 784	-197 994
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-149 668	-149 651
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-220 100	-214 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 693 343</b>	<b>-2 180 702</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>173 099</b>	<b>684 092</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 322	2 048
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 022	-101 806
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-76 700</b>	<b>-99 758</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>96 399</b>	<b>584 334</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>96 399</b>	<b>584 334</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>96 399</b>	<b>584 334</b> <sup>kr</sup>



**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

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

Byggnader och mark

Not 7 11 597 900 11 818 000*Summa materiella anläggningstillgångar*11 597 900 11 818 000*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500*Summa finansiella anläggningstillgångar*500 500**Summa anläggningstillgångar**11 598 400 11 818 500**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

300 6 028

Övriga fordringar

Not 9 2 101 773 2 195 071

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 92 944 89 687*Summa kortfristiga fordringar*2 195 017 2 290 786*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 600 000 600 000*Summa kortfristiga placeringar*600 000 600 000**Summa omsättningstillgångar**2 795 017 2 890 786**Summa tillgångar**14 393 417 14 709 286 <sup>sk</sup>

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	132 680	132 680
Fond för yttre underhåll	4 392 517	4 322 932
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 525 197</b>	<b>4 455 612</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	1 717 690	1 202 941
Årets resultat	96 399	584 334
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 814 089</b>	<b>1 787 275</b>

**Summa eget kapital**Not 12 **6 339 286** **6 242 887****Skulder***Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13 7 598 560	7 853 440
Leverantörsskulder	0	183 710
Skatteskulder	2 550	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 26 283	29 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 426 738	400 197
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 054 131</b>	<b>8 466 399</b>

**Summa skulder****8 054 131** **8 466 399****Summa eget kapital och skulder****14 393 417** **14 709 286**

<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	96 399	584 334
Avskrivningar	220 100	214 500
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>316 499</u>	<u>798 834</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 125	37 458
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-157 389	135 160
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b><u>163 235</u></b>	<b><u>971 452</u></b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-112 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-112 000</u></b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-254 880	-254 520
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b><u>-254 880</u></b>	<b><u>-254 520</u></b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-91 645</b>	<b>604 932</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 783 069</b>	<b>2 178 138</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 691 425</b>	<b>2 783 069</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Nordvästra Götaland in i de likvida medlen.

de

**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 88 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 53 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,18 %/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 6 972 556 kr. 



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 703 648	2 703 648
	Hysesintäkt lokaler	49 248	47 148
	Hysesintäkt garage och bilplatser	84 550	87 400
	Hysesintäkt övrigt	19 548	19 548
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	9 448	7 050
		<b>2 866 442</b>	<b>2 864 794</b>

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-173 744	-229 210
	El	-97 134	-95 133
	Uppvärmning	-440 252	-349 976
	Vatten	-214 666	-203 010
	Renhållning	-56 790	-56 432
	TV, bredband, iptelefoni	-132 712	-132 774
	Obligatoriska besiktningar	-32 494	0
	Serviceavtal	-29 872	-30 719
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-359 502	-343 047
	Försäkringar	-42 637	-41 801
	Fastighetsskatt	-100 584	-95 306
	Periodiskt underhåll	-458 415	-28 419
	Övriga driftskostnader	-15 989	-12 730
		<b>-2 154 791</b>	<b>-1 618 557</b>
	<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
	Underhåll övrigt	-458 415	-28 419
		<b>-458 415</b>	<b>-28 419</b>

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 200	-9 500
	Förvaltningskostnader	-126 044	-122 424
	Konsulter	-1 376	-35 964
	Medlemsavgifter HSB	-31 164	-30 106
		<b>-168 784</b>	<b>-197 994</b>

Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-87 363	-86 950
	Vicevärdsarvode	-25 000	-21 298
	Övriga arvoden	-7 220	-11 052
	Revisionsarvode	-2 896	-2 757
	Sociala avgifter	-25 689	-27 594
	Utbildning	-1 500	0
		<b>-149 668</b>	<b>-149 651</b>

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-210 000	-210 000
	Markanläggningar	-10 100	-4 500
		<b>-220 100</b>	<b>-214 500</b>

Not 7 Byggnader och mark		2021-12-31	2020-12-31		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		18 279 000	18 279 000		
Ingående anskaffningsvärde mark		159 000	159 000		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		202 000	90 000		
Årets investering markanläggning		0	112 000		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>18 640 000</b>	<b>18 640 000</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-6 813 000	-6 603 000		
Årets avskrivningar byggnader		-210 000	-210 000		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-9 000	-4 500		
Årets avskrivningar markanläggningar		-10 100	-4 500		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-7 042 100</b>	<b>-6 822 000</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>11 597 900</b>	<b>11 818 000</b>		
Bokförda värden byggnader		11 256 000	11 466 000		
Bokförda värden mark		159 000	159 000		
Bokförda värden markanläggningar		182 900	193 000		
<b>Fastighetsbeteckning:</b>		Lejonet 2, 3 och 4.			
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1987	27 000 000	11 400 000	38 400 000	38 400 000
Lokaler	1987	200 000	230 000	430 000	430 000
		<b>27 200 000</b>	<b>11 630 000</b>	<b>38 830 000</b>	<b>38 830 000</b>
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13					
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
Medlemsandel HSB				500	500
				<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>					
Avräkning HSB				2 091 425	2 183 069
Skattekonto				10 348	10 348
Övrig skattefordran				0	1 654
				<b>2 101 773</b>	<b>2 195 071</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				92 944	89 687
				<b>92 944</b>	<b>89 687</b>
<b>Not 11 Övriga kortfristiga placeringar</b>					
		<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Placering HSB 3 mån		0,20%	2022-04-01	600 000	600 000
				<b>600 000</b>	<b>600 000</b>
<b>Not 12 Eget kapital</b>					
	<b>Medlemsinsatser</b>	<b>Upplåtelseavgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	132 680	0	4 322 932	1 202 941	584 334
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	584 334	-584 334
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			528 000	-528 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-458 415	458 415	
Årets Resultat					96 399
Belopp vid årets utgång	<b>132 680</b>	<b>0</b>	<b>4 392 517</b>	<b>1 717 690</b>	<b>96 399</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån AB	2022-03-15	0,92%	2022-03-15	2 532 850	85 000
SEB Bolån AB	2022-03-15	0,92%	2022-03-15	2 532 850	85 000
SEB Bolån AB	2022-03-15	0,92%	2022-03-15	2 532 860	85 000
				<b>7 598 560</b>	<b>255 000</b>

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,92%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 020 000  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 323 560

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	19 136 000	19 136 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>19 136 000</b>	<b>19 136 000</b>

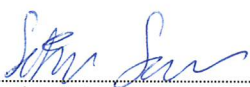
**Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

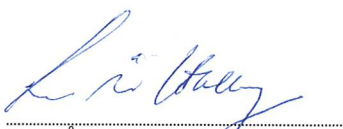
Medlemmars inre fond	26 283	29 053
	<b>26 283</b>	<b>29 053</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	3 300	2 901
Förutbetalda årsavgifter och hyror	231 014	216 145
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	192 424	181 151
	<b>426 738</b>	<b>400 197</b>

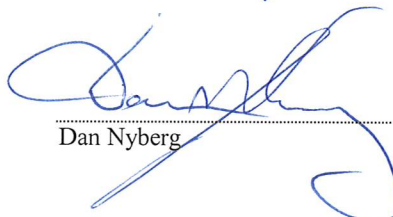
Trollhättan 29/3 2022

  
 Sebastian Salman


  
 Lars-Ake Hallberg

  
 Margareta Artursson

  
 Caroline Assia

  
 Dan Nyberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022 -04-06

  
 Peter Spranger  
 Revisor vald av föreningsstämman

  
 Fiola Rexhepi  
 BoRevision i Sverige AB  
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Djupebäck i Trollhättan, org.nr. 763000-1563

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Djupebäck 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

---

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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





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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Djupebäck 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 6 / 4 2022



Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Peter Spranger  
Av föreningen vald revisor