



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB brf Trastsångaren i Trollhättan

Org nr 763000-1324

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 Trastsångaren i Trollhättan

Org nr 763000-1324

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Trollhättan.

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

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar version 5 för HSB bostadsrättsföreningar med anpassning § 31 och § 32.

Energideklaration är utförd enl. SFS 2006:985 och godkänd under år 2018.

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

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastigheter Trastsångaren 1 och Ärtsångaren 4 är belägen på adresserna Halvors väg 107-163 och 112-144 i Trollhättan.

På fastigheten finns 12 st bostadshus i 2 st våningar med 46 st trappuppgångar.

Husen färdigställdes år 1967. Därefter har planerat underhåll utförts, bl.a. omläggning tak 1993, stambyte 1994, garagerenoveringar 2004 och 2008 samt tilläggsisolering av vindar 2014.

Den totala bostadsytan uppgår till 13 962 kvm.

Föreningens 184 st bostäder fördelar sig enligt följande:

12 st 1 rum och kök, 68 st 2 rum och kök, 90 st 3 rum och kök, 14 st 4 rum och kök.

I föreningen finns även 165 st förråd om 597 kvm, 55 st garage och 156 st bilplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte av 4 st tvättmaskiner, 3 st torkskåp och 6 st torktumlare. 2 st garagelängor har fått delvis ny panel och en garageport (fastighetsskötarnas) är bytt till stålport. 2 st garagegavlar har målats. Ny armatur på parkeringsplatserna. Trädfällning. Utemöblerna har målats. Föreningslokalen har målats om och golvet har polerats samt en ny diskmaskin har installerats. Utegrill har installerats.

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 1 342 062 kr.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Mindre underhåll. Målning trapphus. Putsning och lagning socklar och granittrappor. Tvättmaskinsbyte. Byte av cirkulationspumpar.

Planerat underhåll kostnadstäcks genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

I januari 2022 höjdes årsavgifterna senast med 1 % och den genomsnittliga årsavgiften är därefter 576 kronor per kvm.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av konsumtionsavgifterna el- och varmvattenförbrukning.

Föreningen är momspliktig.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 085 390 kr.

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

Föreningen har den 17 december 2021 avslutat 2 000 000 kr placeringen på det 2-åriga fondplaceringskontot hos Länsförsäkringar. Marknadsvärdet var då, 2 074 505,62 kr.

Föreningen har under året placerat 3 000 000 kr hos HSB Nordvästra Götaland och 2 074 506 kr hos Länsförsäkringar, båda på 6 månader och med ränta 0,20 %.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2022.

Efter en avsättning till yttre fond med 1 877 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 750 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på 683 706 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.
- Söderberg och Partners avseende fastighetsförsäkring.
- Seso städservice avseende lokalvård.
- Trollhättan Energi avseende leverans av rörlig el.
- Tele2 avseende kabel-tv.
- Brunata avseende el- och varmvattenavläsning. *W*



Aktiviteter

Kvartersmästerskap i Boule. Trav V75. Vinprovning. Akvarellmålning. Promenader. Sittgympa.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 224 st (föregående år 224 st) medlemmar varav 223 st innehar bostadsrätt.

En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har 18 st bostadsrätter överlåtit.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 25 maj 2021 med 55 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen samt suppleanter

Riitta André	ordförande
Bengt Ölvne	vice ordförande
Birgitta Olsson	sekreterare
Arne Lundqvist	ledamot
Tobias Birkeland	ledamot
Margareta Andersen	ledamot
Christian Jonsson	ledamot, utsedd av HSB NVG
Anne De Ridder	suppleant
Ann-Marie Eriksson	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Riitta André, Birgitta Olsson, Arne Lundqvist och Anne De Ridder.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Riitta André, Bengt Ölvne, Arne Lundqvist samt Birgitta Olsson, två i förening.

Vicevärd

Bengt Ölvne har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Jelena Duretic med Jenny Nilsson som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Riitta André med Bengt Ölvne som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Magnus Fäldt, sammankallande, Marcus Ankar och Lena Ringström.

M

**Studieorganisatör**

Studieorganisatör har varit Arne Lundqvist och Margareta Andersen.

Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit Riitta André.

Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit Bengt Ölvne.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	9 277	9 190	9 115	8 684	7 968
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 194	2 323	-626	801	-1 251
Balansomslutning, tkr	18 823				
Eget kapital, tkr	15 566				
Soliditet, %, eget kapital/tot eget kapital	83	78	70	67	63
Likviditet, %	423				
Total låneskuld, tkr	1 085	1 890	2 695	3 500	4 305
Låneskuld, kr/kvm	78	135	193	251	308
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	571	565	554	517	483
Räntekostnader, kr/kvm	2				
Avskrivning, kr/kvm	68				
Fond för yttre underhåll, tkr	8 339	6 950	5 092	5 083	4 166

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre U-h fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 504 440	0	6 950 292	2 594 283	2 323 008
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	2 323 008	-2 323 008
Reservering till yttre fond			2 290 000	-2 290 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-901 176	901 176	
Årets resultat					2 193 740
Belopp vid årets slut	1 504 440	0	8 339 116	3 528 467	2 193 740

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.

Avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget.
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	4 917 291
Årets resultat före fondförändring	2 193 740
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 290 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	901 176
Summa	<u>5 722 207</u>

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 8 339 116

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning 5 722 207

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat 2 193 740

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-2 290 000
Disposition underhållsfond	901 176
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	<u>-1 388 824</u>

Resultat efter fondförändring 804 916 *m*



Resultaträkning		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 277 057	9 190 025
Summa rörelseintäkter		9 277 057	9 190 025
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 642 578	-5 311 494
Övriga externa kostnader	Not 4	-412 670	-403 464
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-132 102	-164 898
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-956 000	-956 000
Summa rörelsekostnader		-7 143 350	-6 835 856
Rörelseresultat		2 133 707	2 354 169
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		83 932	7 150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 899	-38 310
Summa finansiella poster		60 033	-31 160
Resultat efter finansiella poster		2 193 740	2 323 008
Resultat före skatt		2 193 740	2 323 008
Årets resultat		2 193 740	2 323 008

m

**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	6 509 620	7 465 620
	<u>6 509 620</u>	<u>7 465 620</u>

Summa materiella anläggningstillgångar*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	2 000 500
	<u>500</u>	<u>2 000 500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

6 510 120	9 466 120
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

5 524	0
-------	---

Övriga fordringar

Not 9	7 102 252	4 651 841
-------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	130 516	125 494
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

7 238 292	4 777 335
------------------	------------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	5 074 506	3 000 000
	<u>5 074 506</u>	<u>3 000 000</u>

Summa kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Not 12	0	1
	<u>0</u>	<u>1</u>

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar**

12 312 798	7 777 336
-------------------	------------------

Summa tillgångar

18 822 918	17 243 456
-------------------	-------------------

M

**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

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

Medlemsinsatser	1 504 440	1 504 440
Fond för yttre underhåll	8 339 116	6 950 292
Summa bundet eget kapital	9 843 556	8 454 732

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 528 467	2 594 283
Årets resultat	2 193 740	2 323 008
Summa fritt eget kapital	5 722 207	4 917 291

Summa eget kapitalNot 13 **15 565 763** **13 372 023****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14 37 214	435 000
Summa långfristiga skulder	37 214	435 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	1 048 176	1 455 390
Leverantörsskulder	0	1 213
Skatteskulder	4 994	18 660
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 801 320	787 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 365 451	1 173 719
Summa kortfristiga skulder	3 219 941	3 436 433

Summa skulder**3 257 155** **3 871 433****Summa eget kapital och skulder****18 822 918** **17 243 456**

M



Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 193 740	2 323 008
Avskrivningar	956 000	956 000
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 149 740</u>	<u>3 279 008</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 736	33 867
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	190 722	-71 923
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 303 726</u>	<u>3 240 952</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-805 000	-805 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-805 000</u>	<u>-805 000</u>
Årets kassaflöde	2 498 726	2 435 952
Likvida medel vid årets början	7 631 556	5 195 603
Likvida medel vid årets slut	10 130 282	7 631 555

M

**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 58 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 4 år. Avskrivningsprocenten blir då 2,72 %/år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning har 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 8 580 510 kr.

Efter årets fondförsäljning på 74 506 kr blir underskottet 8 506 004 kr. *M*



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 968 216	7 889 412
	Hysesintäkt garage och bilplatser	522 979	533 700
	Hysesintäkt övrigt	208 600	213 450
	Varmvattenintäkt	307 764	286 640
	Elintäkt	360 819	358 076
	Avsatt till inre fond	-113 200	-113 200
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	21 880	21 947
		9 277 057	9 190 025
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-440 886	-802 840
	El	-511 516	-596 448
	Uppvärmning	-1 336 767	-1 137 730
	Vatten	-468 175	-453 967
	Renhållning	-133 692	-116 339
	TV, bredband, iptelefoni	-95 732	-94 562
	Serviceavtal	-78 423	-92 303
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 270 077	-1 250 655
	Försäkringar	-98 137	-96 213
	Fastighetsskatt	-283 346	-277 826
	Periodiskt underhåll	-901 176	-347 364
	Övriga driftskostnader	-24 651	-45 247
		-5 642 578	-5 311 494
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll övrigt	-901 176	-347 364
		-901 176	-347 364
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-16 300	-15 300
	Förvaltningskostnader	-292 588	-284 184
	Konsulter	-24 710	-27 500
	Medlemsavgifter HSB	-79 072	-76 480
		-412 670	-403 464
Not 5 Personalkostnader och arvoden			
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-50 255	-84 000
	Vicevärdsarvode	-50 400	-50 400
	Övriga personalkostnader	-4 968	-4 968
	Revisionsarvode	-5 000	-4 000
	Sociala avgifter	-14 335	-21 530
	Utbildning	-7 144	0
		-132 102	-164 898
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-956 000	-956 000
	Summa avskrivningar	-956 000	-956 000

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

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 259 780	30 259 780
Ingående anskaffningsvärde mark	819 620	819 620
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 079 400	31 079 400

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-23 613 780	-22 657 780
Årets avskrivningar byggnader	-956 000	-956 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-24 569 780	-23 613 780

Utgående bokfört värde	6 509 620	7 465 620
-------------------------------	------------------	------------------

Bokförda värden byggnader	5 690 000	6 646 000
Bokförda värden mark	819 620	819 620

Fastighetsbeteckning: Trastsångaren 1 och Ärtsångaren 4.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1966	99 000 000	38 000 000	137 000 000	137 000 000
Lokaler	1966	869 000	620 000	1 489 000	1 489 000
		99 869 000	38 620 000	138 489 000	138 489 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
Fonder	0	2 000 000
	500	2 000 500

Not 9 Övriga fordringar

Avräkning HSB	7 055 776	4 631 555
Skattekonto	30 117	20 286
Mervärdesskatt	16 359	0
	7 102 252	4 651 841

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130 516	125 494
	130 516	125 494

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	0,20%	2022-03-09	3 000 000	3 000 000
Placering LF 6 mån	0,20%	2022-06-30	2 074 506	0
			5 074 506	3 000 000

Not 12 Kassa och bank

Länsförsäkringar	0	1
	0	1

**Not 13 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 504 440	0	6 950 292	2 594 283	2 323 008
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	2 323 008	-2 323 008
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			2 290 000	-2 290 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-901 176	901 176	
Årets Resultat					2 193 740
Belopp vid årets utgång	1 504 440	0	8 339 116	3 528 467	2 193 740

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2022-03-07	1,40%	2022-03-07	508 176	200 000
Stadshypotek AB	2023-07-30	0,87%	2023-07-30	142 214	105 000
Swedbank Hypotek AB	2022-09-25	1,78%	2022-09-25	435 000	435 000
				1 085 390	740 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	37 214
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,49%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	345 390

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	31 504 000	31 504 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	31 504 000	31 504 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	2 133	1 384
Arbetsgivaravgifter	436	471
Medlemmars inre fond	794 297	785 596
Övriga kortfristiga skulder	4 455	0
	801 320	787 451

M



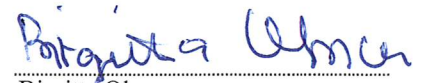
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	574	893
Förutbetalda årsavgifter och hyror	932 688	851 104
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	432 189	321 722
	<u>1 365 451</u>	<u>1 173 719</u>

Trollhättan 8/3 2022


Riitta André


Bengt Olvne


Birgitta Olsson



Arne Lundqvist

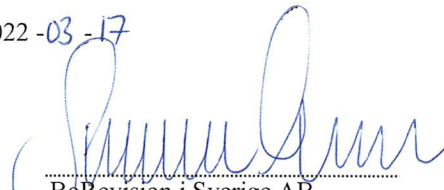

Tobias Birkeland


Margareta Andersen


Christian Jonsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-03-17


Jelena Duretic
Revisor vald av föreningsstämman


BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Susanne Andersson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Trastsångaren i Trollhättan, org.nr. 763000-1324

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Trastsångaren 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 Bostadsrättsförening Trastsångaren 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

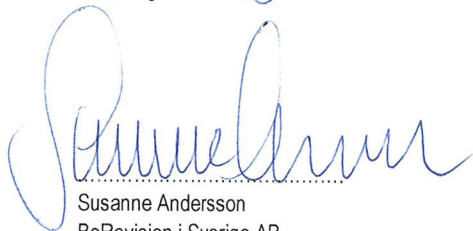
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Göteborg den 17.3 2022



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jelena Duretic
Av föreningen vald revisor