



# ÅRSREDOVISNING 2021

Brf Regissören

Org nr 769617-3272



# 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

Brf Regissören

Org nr 769617-3272

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 bildades 6 september 2007 och har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Husen färdigställdes år 2017. Inflyttning skedde under månaderna okt-dec 2017. Ekonomisk plan registrerades 13 juli 2017.

Föreningen antog stadgar 3 juli 2019.

Energideklaration utfördes enl. SFS 2006:985 senast under år 2021.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes år 2020. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2023. Rensning av imkanaler gjordes senast år 2017.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastighet Nohab 8 är belägen på adresserna Ånglokgatan 8, 10 och 12 i Trollhättan. På fastigheten finns 3 st bostadshus i 3-4 st våningar i sluttning.

Den totala bostadsytan uppgår till 2 693 kvm.

Föreningens 28 st bostäder fördelar sig enligt följande:

3 st 2 rum och kök, 11 st 3 rum och kök, 10 st 4 rum och kök samt 4 st 5 rum och kök.

I föreningen finns också 18 st parkeringsplatser i radgarage, 10 st markparkeringsplatser, 8 st besöksplatser och 2 st handikapplatser.

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning GA:6 avseende gemensam naturmark kring befintlig damm med andelstal 1 av 6. Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen är Nohab 1, 7, 8, 9 och 10.

Fastigheten belastas av servitut för gångväg till förmån för Nohab 1.

Fastigheten belastas också av ledningsrätt för VA-ledningar, fjärrvärmeledningar och optofiber till förmån för Trollhättan Energi AB.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder. Föreningen har under året iordningsställt ny uteplats, altan med möbler och grillplats. Anlagt gräsmatta på ogräsyta. Förändrat svårskötta gräsytor till kullerstensytor. Bytt leverantör av mätsystem, IMD.

Årets kostnad för löpande reparationer uppgick till 103 723 kr.

Föreningen har underhållsplan som senast uppdaterades år 2020.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

2022: Spolning av dagvattenbrunnar.

2023: OVK-besiktning.

Planerat underhåll kostnadstäcks genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

### Ekonomi

Föreningen har 2 st andelstal, andelstal 1 drift och andelstal 2 kapital.

1 januari 2022 lämnades årsavgifterna andelstal 1 drift oförändrade och årsavgift andelstal 2 kapital sänktes med 1 %. Den genomsnittliga årsavgiften för andelstal 1 drift är 547 kronor per kvm.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av konsumtionsavgifterna el-, kall- och varmvattenförbrukning samt motorvärmareförbrukning.

Föreningen är momspliktig.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 229 675 kr.

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

Under året har föreningen omsatt 2 st lån och gjort en extraamortering med 1 000 000 kr.


Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift på bostäder tom år 2032.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2022.

Efter en avsättning till yttre fond med 450 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 0 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på 116 194 kr.

### Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ-, teknisk förvaltning och jourservice.
- Dannebackens Städ avseende lokalvård.
- Vattenfall avseende leverans av rörlig el.
- Telia avseende kabel-tv och internet.
- Kiwa avseende hissbesiktningar
- Kone avseende hisslarm och hisservice.
- Infometric avseende avläsning IMD, individuell förbrukning el, kall- och varmvatten. 

### **Aktiviteter**

Föreningen har under året anordnat 2 st städdagar med korvgrillning. 1 st tävling ”Kubb och Bubbel”. Gemensam julgranständning med glögg och småplock.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 48 st (föregående år 48 st) medlemmar varav 48 st innehar bostadsrätt.

Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har inga bostadsrätter överlåtit.

Ordinarie föreningsstämma har hållits 3 juni 2021 med 13 st röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen**

Åke Lindberg	ordförande
Dennis Kristensson	sekreterare
Renate Karlsson	ledamot
Jenny Fagerberg	ledamot
Stellan Edström	ledamot

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Renate Karlsson, Jenny Fagerberg och Stellan Edström.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av Åke Lindberg, Dennis Kristensson, Renate Karlsson och Stellan Edström, två i förening.

### **Vicevärd**

Styrelsen har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

### **Revisor**

Revisor har varit Susanne Andersson med Arthur Kozak från BoRevision som suppleant.

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Bertil Lindahl, sammankallande, och Ulla Edström.


### **Studieorganisatör**

Studieorganisatör har varit styrelsen.

### **Miljösamordnare**

Miljösamordnare har varit styrelsen.

### **Brandskyddsansvarig**

Brandskyddsansvarig har varit styrelsen. 

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 091	2 043	1 973	1 875	321
Resultat efter finansiella poster, tkr	13	-101	-157	-264	58
Balansomslutning, tkr	110 709				
Eget kapital, tkr	82 110				
Soliditet, %, eget kapital/tot eget kapital	74	73	73	73	73
Likviditet, %	132				
Total låneskuld, tkr	28 230	29 497	29 782	30 086	30 390
Låneskuld, kr/kvm	10 483	10 953	11 059	11 172	11 285
Årsavgiftsnivå drift för bostäder, kr/kvm	547	547	521	521	632
Räntekostnader, kr/kvm	132				
Avskrivning, kr/kvm	288				
Fond för yttre underhåll, tkr	940	540	340	170	0

## Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande:

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre U-h fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 360 000	10 200 000	540 000	-902 592	-100 959
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	-100 959	100 959
Reservering yttre fond			400 000	-400 000	
Ianspråktagande yttre fond			0	0	
Årets resultat					13 118
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>72 360 000</b>	<b>10 200 000</b>	<b>940 000</b>	<b>-1 403 550</b>	<b>13 118</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 om avsättning till underhållsfond enligt nedan följer ekonomisk plan/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	-1 003 550
Årets resultat före fondförändring	13 118
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	<u>-1 390 433</u>

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	940 000
--	---------

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 390 433
----------------------------	------------

### Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	13 118
----------------	--------

### Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-400 000
Disposition underhållsfond	0
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	<u>-400 000</u>

<b>Resultat efter fondförändring</b>	<b>-386 882</b> <i>m</i>
--------------------------------------	--------------------------

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 091 390	2 043 288
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 091 390</b>	<b>2 043 288</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-812 722	-871 224
Övriga externa kostnader	Not 4	-94 533	-89 868
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-38 945	-32 409
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-775 349	-768 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 721 549</b>	<b>-1 761 501</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>369 841</b>	<b>281 787</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-356 723	-382 746
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-356 723</b>	<b>-382 746</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>13 118</b>	<b>-100 959</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>13 118</b>	<b>-100 959</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>13 118</b>	<b>-100 959</b>

m



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

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	109 817 636	110 592 985
	109 817 636	110 592 985

*Summa materiella anläggningstillgångar*

**Summa anläggningstillgångar**

	109 817 636	110 592 985
--	-------------	-------------

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 8	13 703	12 383
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	33 567	32 524
-------	--------	--------

*Summa kortfristiga fordringar*

	47 270	44 907
--	--------	--------

*Kortfristiga placeringar*

Kassa och bank

Not 10	844 046	1 323 536
--------	---------	-----------

*Summa kassa och bank*

	844 046	1 323 536
--	---------	-----------

**Summa omsättningstillgångar**

	891 316	1 368 443
--	---------	-----------

**Summa tillgångar**

	110 708 952	111 961 428
--	-------------	-------------

*m*

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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	82 560 000	82 560 000
Fond för yttre underhåll	940 000	540 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>83 500 000</b>	<b>83 100 000</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 403 550	-902 592
Årets resultat	13 118	-100 959
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 390 433</b>	<b>-1 003 550</b>

### Summa eget kapital

Not 11	<b>82 109 567</b>	<b>82 096 450</b>
--------	-------------------	-------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	20 059 775	15 340 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 059 775</b>	<b>15 340 800</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8 169 900	14 156 700	
Leverantörsskulder	456	26 775	
Skatteskulder	21 000	21 000	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	348 253	319 704
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 539 609</b>	<b>14 524 179</b>	

### Summa skulder

	<b>28 599 384</b>	<b>29 864 979</b>
--	-------------------	-------------------

### Summa eget kapital och skulder

	<b>110 708 952</b>	<b>111 961 428</b>
--	--------------------	--------------------

2

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	13 118	-100 959
Avskrivningar	775 349	768 000
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>788 467</u>	<u>667 041</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 363	-13 764
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 230	53 511
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>788 334</u>	<u>706 788</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-146 985
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u>0</u>	<u>-146 985</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 267 825	-284 700
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u>-1 267 825</u>	<u>-284 700</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-479 491</b>	<b>275 103</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 323 536</b>	<b>1 048 433</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>844 046</b>	<b>1 323 536</b>

*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 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 116 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,83 %/år.

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

### Markanläggningar

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Markanläggningars livslängd bedöms vara 20 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.

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift för bostäder tom 2032.

### 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 0 kr. 

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 620 960	1 621 752
	Hysesintäkt garage och bilplatser	226 800	226 800
	Hysesintäkt förråd	24 000	24 000
	Intäkt varm- och kallvattenförbrukning IMD	89 734	69 067
	Intäkt elförbrukning IMD	129 299	91 846
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende	597	9 823
		<b>2 091 390</b>	<b>2 043 288</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-103 723	-106 147
	El	-123 818	-129 030
	Uppvärmning	-196 494	-167 866
	Vatten	-50 764	-53 318
	Renhållning	-46 839	-47 051
	TV, bredband, iptelefoni	-75 500	-75 536
	Obligatoriska besiktningar	0	-7 500
	Serviceavtal	-55 299	-63 256
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-126 245	-189 172
	Försäkringar	-18 550	-16 946
	Fastighetsskatt	-10 500	-10 500
	Övriga driftskostnader	-4 990	-4 902
		<b>-812 722</b>	<b>-871 224</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-13 700	-13 200
	Förvaltningskostnader	-78 932	-76 668
	Föreningsverksamhet	-1 901	0
		<b>-94 533</b>	<b>-89 868</b>
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	1	0
	Arvode till styrelsen	-25 000	-25 000
	Löner för anställda	-5 500	0
	Övriga personalkostnader	-864	-614
	Sociala avgifter	-7 581	-6 795
		<b>-38 945</b>	<b>-32 409</b>
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-768 000	-768 000
	Markanläggningar	-7 349	0
		<b>-775 349</b>	<b>-768 000</b>



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

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 180 000	92 180 000
Ingående anskaffningsvärde mark	20 570 000	20 570 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	146 985	0
Årets investering markanläggning	0	146 985
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>112 896 985</b>	<b>112 896 985</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-2 304 000	-1 536 000
Årets avskrivningar byggnader	-768 000	-768 000
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 349	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 079 349</b>	<b>-2 304 000</b>

**Utgående bokfört värde 109 817 636 110 592 985**

Bokförda värden byggnader	89 108 000	89 876 000
Bokförda värden mark	20 570 000	20 570 000
Bokförda värden markanläggningar	139 636	146 985

**Fastighetsbeteckning:** Nohab 8.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2017	40 000 000	7 400 000	47 400 000	47 400 000
Lokaler	2017	798 000	252 000	1 050 000	1 050 000
		<b>40 798 000</b>	<b>7 652 000</b>	<b>48 450 000</b>	<b>48 450 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

**Not 8 Övriga fordringar**

Skattekonto	12 607	12 383
Mervärdesskatt	1 096	0
	<b>13 703</b>	<b>12 383</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 567	32 524
	<b>33 567</b>	<b>32 524</b>

**Not 10 Kassa och bank**

Swedbank	844 046	1 323 536
	<b>844 046</b>	<b>1 323 536</b>

**Not 11 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 360 000	10 200 000	540 000	-902 592	-100 959
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-100 959	100 959
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			400 000	-400 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					13 118
Belopp vid årets utgång	<b>72 360 000</b>	<b>10 200 000</b>	<b>940 000</b>	<b>-1 403 550</b>	<b>13 118</b>



**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2025-10-24	0,81%	2025-10-24	7 392 000	76 800
Swedbank Hypotek AB	2024-10-25	1,01%	2024-10-25	6 536 375	78 300
Swedbank Hypotek AB	2022-10-25	1,51%	2022-10-25	7 948 800	82 800
Swedbank Hypotek AB	2026-10-23	1,29%	2026-10-23	6 352 500	66 000
				<b>28 229 675</b>	<b>303 900</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>20 059 775</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,16%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 215 600
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	26 710 175

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, 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	30 390 000	30 390 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>30 390 000</b>	<b>30 390 000</b>


**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


Upplupna räntekostnader	77 286	51 605
Förutbetalda årsavgifter och hyror	187 789	189 232
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 178	78 867
	<b>348 253</b>	<b>319 704</b>

Trollhättan 31 / 3 2022

  
Åke Lindberg

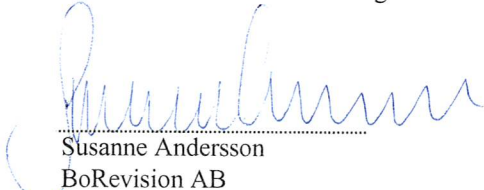
  
Dennis Kristensson

  
Renate Karlsson

  
Jenny Pägerberg

  
Stellan Edström

Min revisionsberättelse har avgivits 2022 - 04 - 05

  
Susanne Andersson  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Regissören, org.nr. 769617-3272

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Regissören för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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





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

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

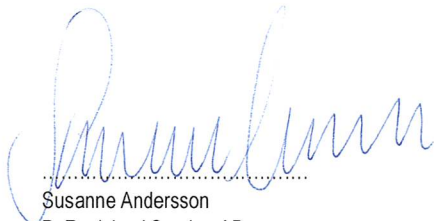
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trollhättan den 514 2022



Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor