



ÅRSREDOVISNING 2021

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 Grevsågen i Trollhättan

Org nr 763000-1415

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Trollhättan.

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

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Energideklaration är utförd enl. SFS 2006:985 och godkänd under år 2020. Energideklaration är beställd till 2030.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes år 2016. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2022.

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

Förening har avtal med Söderberg & Partners avseende en kollektivt upphandlad bostadsrättsförsäkring med bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastigheter Stämporten 1, Grevsågen 2 och 3 är belägna på adresserna Hjortmossegatan 78-132 i Trollhättan.

På fastigheterna finns 6 st bostadshus i 4 och 6 våningar med 20 trappuppgångar.

Husen färdigställdes år 1961. Därefter har planerat underhåll utförts, bl.a. stambyte 1994 och utbyggnad och inglasning av balkonger och uteplatser 2012-2013.

Fastigheten är upplåten med tomträtt vars avtal löper t.o.m. 31 december 2024



Den totala bostadsytan uppgår till 14 459 kvm.

Föreningens 245 st bostäder fördelar sig enligt följande:

71 st 1 rum och kök, 98 st 2 rum och kök, 74 st 3 rum och kök samt 2 st 4 rum och kök.

I föreningen finns även 48 st lokaler om 948 kvm, 82 st garageplatser fördelat på två plan och 139 st bilplatser, varav 26 st med motorvärmare och 8 med laddare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Målning av trapphus och källare i hus B och E. Målning av trapphus i hus A och D. I samband med detta byttes även vissa källardörrar ut. Målning av källare i hus C.

Golvård i alla 20 trapphusen.

Delvis omfogning av två fasader (D-huset och E-huset).

Relining av avloppsstammarna i Stämporten/Garaget.

De närmaste åren planerar styrelsen för åtgärder enligt underhållsplanen:

Målning av källare i hus A och D.

Dränering ska ses över och åtgärdas vid behov.

Tegelfogar ska ses över och åtgärdas vid behov.

Byte av låscylinrar för alla lägenhetsdörrar, källardörrar och andra dörrar i allmänna utrymmen.

Planerat underhåll skall kostnadstäckas genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

1 januari 2013 höjdes senast årsavgifterna genom att lägenheterna, i samband med balkong- och altaninglasningen, fick förändrade andelstal. Därefter är den genomsnittliga årsavgiften 696 kronor per kvm. Föreningen har beslutat om en höjning av årsavgifterna med 2,5 % inför 2022. (714 kronor per kvadratmeter)

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 668 703 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Under 2021 lades två lån om till ett lån, till en ränta på 1.26 %.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2022. Efter en avsättning till yttre fond med 1 700 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 1 091 000 kr uppgår budgeterat resultat för 2022 till -2 884 kr.



Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB avseende administrativ förvaltning, digitala ritningar samt uppdatering av underhållsplan.
- EON avseende fastighetsel.
- Tele2 avseende kabel-tv.
- Telenor avseende gruppanslutning för internet samt telefoni.
- Home Solutions avseende avläsning av fastighetsel.
- Securitas avseende bevakningstjänster.
- Spikbussen och Securitas avseende jourservice.
- Callenberg & Curator Hiss avseende hisservice samt Kiwa avseende hissbesiktningar.
- EGain avseende temperaturstyrning.
- Anticimex avseende skadedjursbekämpning.
- Assa Abloy avseende service och besiktningar av garageportar.
- Concept Motion avseende hyra träningsutrustning.
- Trollhättans Energi avseende avläsning el laddplats.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 296 st (föregående år 307 st) medlemmar varav 295 st innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har 37 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 juni 2021 med 43 st röstberättigade medlemmar närvarande.

Styrelsen samt suppleanter

Mirko Milesic	ordförande
Annelie Fredriksson	ledamot
Lars-Åke Oscarsson	sekreterare
Maria Hellqvist Gustafsson	ledamot
Emma Sjöstedt	ledamot
Åsa Zetterberg	ledamot, utsedd av HSB Nordvästra Götaland
Simon Kjellman	ledamot

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Mirko Milesic och Emma Sjöstedt.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Mirko Milesic, Annelie Fredriksson, Emma Sjöstedt samt Lars-Åke Oscarsson, den sistnämnda utanför styrelsen, två i förening.



Vicevärd

Laila Ingvardsson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Arne Johansson med Benny Jensen som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Laila Ingvardsson med Mirko Milesic som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Djordje Grahovac sammankallande, samt Daniel Hilmér.

Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit Maria Hellqvist Gustafsson.

Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit Maria Hellqvist Gustafsson.

Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit Maria Hellqvist Gustafsson.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	11 768	11 830	11 768	11 665	11 561
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 415	-94	1 060	577	- 80
Låneskuld tkr	15 669	17 426	19 351	21 089	22 742
Låneskuld kr/kvm	1 026	1 205	1 338	1 458	1 573
Soliditet %	25	27	26	22	20
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	696	696	696	696	696
Fond för yttre underhåll tkr	3 175	4 477	4 719	4 331	3 904
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	108	110	110	107	104

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre U-h fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	550 160	0	4 476 541	3 211 956	-93 706
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	-93 706	93 706
Reservering till yttre fond			1 650 000	-1 650 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-2 951 709	2 951 709	
Årets resultat					-1 414 693
Belopp vid årets slut	550 160	0	3 174 832	4 419 959	-1 414 693





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 till 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 föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	3 118 250
Årets resultat före fondförändring	-1 414 693
Årets fondavsättning	-1 650 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 951 709
Summa	3 005 266

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	3 174 832
--	-----------

Styrelsen föreslår följande dispositioner till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	3 005 266
----------------------------	-----------

Tillägg till årets resultat:

Årets resultat	-1 414 693
----------------	------------

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-1 650 000
Disposition underhållsfond	2 951 709
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	1 301 709

Resultat efter fondförändring	-112 984
--------------------------------------	-----------------





Resultaträkning

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	11 767 684	11 830 461
Summa rörelseintäkter		11 767 684	11 830 461

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-9 353 502	-8 056 276
Övriga externa kostnader	Not 4	-497 031	-495 108
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-1 670 445	-1 635 791
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 505 037	-1 496 529
Summa rörelsekostnader		-13 026 015	-11 683 704

Rörelseresultat

-1 258 332 **146 757**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 226	6 955
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 588	-247 417
Summa finansiella poster		-156 362	-240 462

Resultat efter finansiella poster

-1 414 693 **-93 706**

Resultat före skatt

-1 414 693 **-93 706**

Årets resultat

-1 414 693 **-93 706**



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

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	19 673 200	21 095 600
Inventarier och installationer	Not 8	468 731	551 368
Pågående nyanläggningar	Not 9	136 325	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 278 256	21 646 968

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

		20 278 756	21 647 468
--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 599	11 491
Övriga fordringar	Not 11	5 905 519	4 772 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	485 674	135 094
Summa kortfristiga fordringar		6 392 792	4 918 957

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	3 000 000

Kassa och bank

	Not 14	37 877	127 876
Summa kassa och bank		37 877	127 876

Summa omsättningstillgångar

		6 430 669	8 046 833
--	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

		26 709 425	29 694 301
--	--	-------------------	-------------------

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

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

Medlemsinsatser	550 160	550 160
Fond för yttre underhåll	3 174 832	4 476 541
Summa bundet eget kapital	3 724 992	5 026 701

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 419 959	3 211 956
Årets resultat	-1 414 693	-93 706
Summa fritt eget kapital	3 005 266	3 118 250

Summa eget kapital

Not 15	6 730 258	8 144 951
--------	------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	14 140 219	9 167 422
Summa långfristiga skulder		14 140 219	9 167 422

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 528 484	8 314 244
Leverantörsskulder		1 237 036	1 070 698
Skatteskulder		5 666	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 326 804	1 503 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 740 959	1 493 819
Summa kortfristiga skulder		5 838 948	12 381 928

Summa skulder

	19 979 167	21 549 350
--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

	26 709 425	29 694 301
--	-------------------	-------------------



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: -

HSB brf Grevsågen i Trollhättan

HSB brf Grevsågen i Trollhättan Org Nr: 6300-14159 (14)

2021 ÅRSREDOVISNING
Kassaflödesanalys

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster	-1 414 693	-93 706
-----------------------------------	------------	---------

Avskrivningar

	1 505 037	1 496 529
--	-----------	-----------

Kassaflöde från löpande verksamhet
(före förändring av rörelsekapital)

	90 344	1 402 823
--	--------	-----------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-262 433	353 486
---	----------	---------

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

	242 780	442 022
--	---------	---------

Kassaflöde från löpande verksamhet

	70 691	2 198 332
--	---------------	------------------

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter

	-136 325	0
--	----------	---

Investeringar i maskiner/inventarier

	0	-138 869
--	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamhet

	-136 325	-138 869
--	-----------------	-----------------

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder

	-1 812 963	-1 869 124
--	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

	-1 812 963	-1 869 124
--	-------------------	-------------------

Årets kassaflöde

	-1 878 597	190 339
--	-------------------	----------------

Likvida medel vid årets början

	7 801 116	7 610 777
--	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut

	5 922 519	7 801 116
--	------------------	------------------

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



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 63 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 3 år. Avskrivningsprocenten blir då 2 %/år.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 5-10 år.

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

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 5-10 % på anskaffningskostnaden.

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 inget skattemässigt underskott.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	10 066 608	10 066 761
	Hysesintäkt lokaler	476 239	503 916
	Hysesintäkt garage och bilplatser	552 335	505 785
	Hysesintäkt övrigt	54 974	47 082
	Hysesrabatter	-4 248	-35 752
	Årsavgift el	503 669	501 414
	Avsatt till inre fond	-130 499	-130 499
	Ovriga intäkter i verksamheten	3 660	5 400
	Intäkt andrahandsupplåtelse	21 366	26 030
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	-953	-1 509
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	224 533	341 833
		11 767 684	11 830 461

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-400 563	-656 580
	El	-772 401	-767 168
	Uppvärmning	-1 749 171	-1 475 977
	Tomträttsavgäld	-960 150	-768 120
	Vatten	-748 627	-694 206
	Renhållning	-207 467	-200 983
	TV, bredband, iptelefoni	-475 707	-535 480
	Obligatoriska besiktningar	0	-42 281
	Serviceavtal	-376 192	-329 466
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-115 850	-160 662
	Försäkringar	-126 594	-124 112
	Fastighetsskatt	-406 075	-398 553
	Periodiskt underhåll	-2 951 709	-1 842 122
	Ovriga driftskostnader	-62 996	-60 566
		-9 353 502	-8 056 276
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll övrigt	-2 951 709	-1 842 122
		-2 951 709	-1 842 122

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-20 500	-19 675
	Förvaltningskostnader	-372 288	-361 600
	Medlemsavgifter HSB	-104 243	-100 810
	Samfällighets- och gemensamanläggning	0	-13 023
		-497 031	-495 108

Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	2	2
	Arvode till styrelsen	-90 700	-90 100
	Löner för anställda	-879 609	-952 402
	Ovriga arvoden	-12 650	-2 000
	Ovriga personalkostnader	-10 879	-11 169
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Sociala avgifter	-411 805	-324 142
	Uttagsskatt	-261 552	-253 478
	Utbildning	-750	0
		-1 670 445	-1 635 791

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-1 332 000	-1 322 000
	Markanläggningar	-48 400	-48 400
	Installationer	-42 000	-42 000
	Maskiner och inventarier	-82 637	-84 129
	Summa avskrivningar	-1 505 037	-1 496 529

Not 7	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 873 000	48 873 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	242 000	242 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 115 000	49 115 000			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-27 971 000	-26 649 000			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 374 000	-1 322 000			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-48 400	0			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-48 400	-48 400			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-29 441 800	-28 019 400			
	Utgående bokfört värde	19 673 200	21 095 600			
	Bokförda värden byggnader	19 528 000	20 902 000			
	Bokförda värden markanläggningar	145 200	193 600			
	Fastighetsbeteckning: Grevsågen 2 och 3 samt Stämporten 1 med tomträtt.					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1960	117 000 000	54 000 000	171 000 000	171 000 000
	Lokaler	1960	2 925 000	1 937 000	4 862 000	4 862 000
			119 925 000	55 937 000	175 862 000	175 862 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16					
Not 8	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden		1 419 263			1 280 394
	Årets investeringar		0			138 869
	Utgående anskaffningsvärden		1 419 263			1 419 263
	Ingående avskrivningar		-867 895			-783 766
	Årets avskrivningar		-82 637			-84 129
	Utgående avskrivningar		-950 532			-867 895
	Utgående bokfört värde		468 731			551 368
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 9	Pågående nyanläggningar					
	Årets Investering		136 325			0
	Utgående värde pågående nyanläggningar		136 325			0
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB		500			500
			500			500
Not 11	Övriga fordringar					
	Avräkning HSB		5 884 642			4 673 240
	Skattekonto		20 877			96 972
	Övrig skattefordran		0			2 160
			5 905 519			4 772 372
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		485 674			135 094
			485 674			135 094



	Räntesats	Konv.datum	763000-1415	
Placering HSB 3 mån			0	3 000 000
			0	3 000 000

Not 14 Kassa och bank

Kassa		35	35
Swedbank		37 842	127 841
		37 877	127 876

Not 15 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	550 160	0	4 476 541	3 211 956	-93 706
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-93 706	93 706
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 650 000	-1 650 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-2 951 709	2 951 709	
Årets Resultat					-1 414 693
Belopp vid årets utgång	550 160	0	3 174 832	4 419 959	-1 414 693

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		0,99%	2023-09-30	458 966	229 484
Stadshypotek AB		1,10%	2022-06-30	96 456	96 456
Stadshypotek AB		1,17%	2024-12-01	5 215 000	280 000
Swedbank Hypotek AB		1,61%	2023-03-24	3 341 000	250 000
Swedbank Hypotek AB		1,26%	2029-09-25	6 557 281	672 544
				15 668 703	1 528 484

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	14 140 219
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,23%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 113 936
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	8 026 283
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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	27 809 000	27 809 000
varav i eget förvar	2 146 000	2 146 000
Summa ställda säkerheter	29 955 000	29 955 000





Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	261 552	253 478
Personalens källskatt	15 384	16 349
Arbetsgivaravgifter	19 609	21 616
Medlemmars inre fond	1 025 037	1 025 279
Övriga kortfristiga skulder	5 222	186 445
	1 326 804	1 503 167

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen semesterskuld	176 145	0
Upplupna sociala avgifter	55 345	0
Upplupna räntekostnader	11 036	33 525
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 049 800	1 043 422
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	448 633	416 872
	1 740 959	1 493 819

Trollhättan ____ / ____ 2022

.....
Mirko Milesic.....
Emma Sjöstedt.....
Lars-Åke Oscarsson.....
Simon Kjellman.....
Maria Hellqvist Gustafsson.....
Anneli Fredriksson.....
Åsa Zetterberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- -

.....
Arne Johansson
Revisor vald av föreningsstämman.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Grevsågen i Trollhättan, org.nr. 763000-1415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Grevsågen 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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.

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 Grevsågen 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 / 2022

.....
Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Arne Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB brf Grevsågen i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIRKO MILESIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 17:20:20



MARIA HELLQVIST GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 20:32:27



LARS-ÅKE OSCARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 22:06:46



EMMA SJÖSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-24 kl. 20:36:25



SIMON KJELLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 23:06:02



ÅSA ZETTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 21:54:20



ANNELI FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 18:34:44



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 15:30:40



ARNE JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 13:07:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB brf Grevsågen i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 15:31:51



ARNE JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 07:45:14

