



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB brf Stigbygeln i Trollhättan

Org nr 763000-1357



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.

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.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

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 Stigbygeln i Trollhättan

Org nr 763000-1357

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 §11, §17, §21-22 och §31-32.

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 2017.

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

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

Föreningens byggnader är upplåtna med tomträtt vars avtal löper t.o.m. 31 december 2029.
Föreningens byggnader som innehas med tomträtt Stigbygeln 3 och 4, Spiltan 3 och Krubban 3 är belägna på adresserna Hovslagaregatan 10-52, 11-23, Stallgatan 3-11 och Torparegatan 16-30 i Trollhättan.

På fastigheten finns 6 st bostadshus i 3 st våningar med 42 st trappuppgångar.
Husen färdigställdes år 1968-1970. Därefter har planerat underhåll utförts, bl.a. stambyte 2004-2005, nybyggnad garage 2010 samt markanläggningsrenovering 2010.

Den totala bostadsytan uppgår till 21 726 kvm. Föreningens 320 st bostäder fördelar sig enligt följande: 47 st 1 rum och kök, 113 st 2 rum och kök, 154 st 3 rum och kök samt 6 st 4 rum och kök. I föreningen finns även 1 st övernattningsrum och 22 st förråd om 143 kvm, 76 st garage och 246 st bilplatser varav 74 st med el. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Föreningen har bytt entrétrappor vid Hovslagaregatan 52 och Torparegatan 24, bytt 3 st tvättmaskiner och 2 st torktumlare, relinat gjutjärnsrör i källare på hus E och F, oljat in staket vid suterängslägenheterna och bytt ut halva beståndet av gårdsbelysning till LED lampor. Föreningen har även gjort klart för IMD för elförbrukning, rivit och byggt 26 st nya garage vid Torparegatan och installerat 3 st FerroAmp vilka kan ge besked om hur husen är avsäkrade och är förberedda för ev. solpaneler.

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 2 791 235 kr.

Staddeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Målning och lagning av balkongskärmar på fronten och utsidan, måla balkongväggarna mellan entréer och soprum, byta ut resterade av gårdsbelysningen till LED lampor, börjat titta på om man kan sätta upp laddstolpar för elbilar och har börjat sondera terrängen inför fönsterbytet även om det ligger 5-7 år framåt.

Planerat underhåll kostnadstäcks genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

1 januari 2020 höjdes årsavgifterna senast med 2 % och den genomsnittliga årsavgiften är därefter 741 kronor per kvm. Föreningen tillämpar individuell elmätning och debitering av konsumtionsavgifterna gym- och bastunyttjande. En informationsöverföringsavgift tas ut per lägenhet.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 38 337 313 kr.

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

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2020.

Efter en avsättning till yttre fond med 3 500 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 2 150 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på 333 287 kr.

Föreningen har en bra och stabil ekonomi att stå på. Detta är ett resultat av att styrelsen arbetar med en långsiktig planering. Styrelsen vet att det alltid finns utmaningar men känner att föreningen klarar av dessa. Avgiften höjdes med 2 % pga. ökande kommunala taxor. Energiskatter och nätavgifter höjs också vilket påverkar elpriset. Vattenpriset kommer att höjas varje år ett antal år framåt vilket gör att föreningen manar till sparsamhet med vattnet då detta kan påverka ev. höjningar framåt.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning och fastighetsskötsel.
- GW's stödsupport avseende lokalvård.
- Söderberg & Partners avseende fastighetsförsäkring.
- Vattenfall avseende fastighetsel.
- Telenor och Com Hem avseende kabel-tv.

- Telenor avseende internet.
- Securitas avseende bevakningstjänster.
- Aptus avseende Passer/Bokningssystem.
- HSB Nordvästra Götaland avseende energitjänster, IMD och jourservice.
- Vivestra avseende översyn av brandsläckare.

Aktiviteter

Föreningen har ordnat 2 st resor till Ullared med ca 40 st deltagare vid varje tillfälle, vilka har varit uppskattade. Västugan har varit aktiv. Ett nytt bastuaggregat har köpts in. Styrelsen hoppas att man kan börja få igång mer medlemsaktiviteter t.ex. boule turneringar, sammankomster på gårdarna med god mat. Styrelsen ser över vilka som kan vara behjälpliga med detta.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 356 st (föregående år 355 st) medlemmar varav 354 st innehar bostadsrätt.

En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har 32 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 22 maj 2019 med 40 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen

Kjell-Åke Lindberg	ordförande
Christer Fransson	vice ordförande
Anne Andersen	ledamot
Johanna Lähdeaho	ledamot
Johnny Olsson	ledamot
Ritta Tegelberg	ledamot
Abdul-Masih Shamoun	ledamot
Stefan Björkenstam	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Johnny Olsson, Ritta Tegelberg, Abdul-Masih Shamoun och Johanna Lähdeaho.

Styrelsen har under året hållit 17 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Kjell-Åke Lindberg, Christer Fransson, Johnny Olsson samt Abdul-Masih Shamoun två i förening.

Vicevärd

Vicevärd i bostadsrättsföreningen har varit Kjell-Åke Lindberg och Anne Andersen.

Revisor

Revisor har varit Gudrun Ljungqvist med Sead Kadic som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Kjell-Åke Lindberg och Christer Fransson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Daniel Rasmussen, sammankallande, och Lena Lundh.

Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit Christer Fransson.

Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit Daniel Rasmussen och Thomas Samuelsson.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	17 627	16 535	15 858	15 854	15 964
Resultat efter finansiella poster tkr	1 685	0	443	501	341
Soliditet % eget kapital/tot eget kapital	13	10	10	9	8
Låneskuld tkr	38 337	40 778	38 211	40 294	42 198
Låneskuld kr/kvm	1 765	1 877	1 759	1 855	1 942
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	727	713	713	713	713
Fond för yttre underhåll tkr	1 113	0	0	338	280
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	138	138	138	138	127

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre U-h fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 717 100	0	318 930	2 834 703	126
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	126	-126
Reservering till yttre fond			3 000 000	-3 000 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-2 205 956	2 205 956	
Årets resultat					1 685 071
Belopp vid årets slut	1 717 100	0	1 112 974	2 040 785	1 685 071

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till styrelsens förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 834 829
Årets resultat före fondförändring	1 685 071
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 205 956
Summa	3 725 856

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	1 112 974
--	-----------

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Extra avsättning till yttre fond	-2 000 000
Att balansera i ny räkning	1 725 856

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	1 685 071
----------------	-----------

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-3 000 000
Disposition underhållsfond	2 205 956
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	-794 044

Resultat efter fondförändring	891 027
--------------------------------------	----------------



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1357

HSB brf Stigbygeln i Trollhättan

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Nettoomsättning	Not 1	17 627 442	16 535 483
Summa intäkter		17 627 442	16 535 483
Driftskostnader	Not 2	-9 560 090	-9 911 742
Underhållskostnader	Not 3	-2 205 956	-2 681 070
Personalkostnader	Not 4	-908 981	-814 550
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-2 216 400	-2 094 000
Summa rörelsekostnader		-14 891 426	-15 501 362
Rörelseresultat		2 736 016	1 034 121
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	8 760	5 859
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 059 704	-1 039 854
Summa finansiella poster		-1 050 944	-1 033 995
Årets resultat		1 685 071	126

fll



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1357

HSB brf Stigbygeln i Trollhättan

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	38 661 600	37 878 000
	<u>38 661 600</u>	<u>37 878 000</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

38 662 100 37 878 500

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	25 891	5 083
--------	--------	-------

Övriga fordringar

Not 11	10 091 347	7 939 859
--------	------------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

529 399	439 860
<u>10 646 637</u>	<u>8 384 802</u>

Kortfristiga placeringar

0 4 500 000

Summa omsättningstillgångar

10 646 637 12 884 802

Summa tillgångar

49 308 737 50 763 302

Handwritten mark



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1357

HSB brf Stigbygeln i Trollhättan

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

1 717 100

1 717 100

1 112 974

318 930

2 830 074

2 036 030

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

2 040 785

2 834 703

1 685 071

126

3 725 856

2 834 829

Summa eget kapital

6 555 930

4 870 859

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

36 093 045

30 692 301

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

2 244 268

10 086 144

Leverantörsskulder

165 734

140 987

Skatteskulder

32 837

0

Övriga skulder

Not 15

2 131 686

1 970 929

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

2 085 236

3 002 082

6 659 762

15 200 142

Summa skulder

42 752 807

45 892 443

Summa Eget kapital och skulder

49 308 737

50 763 302

W



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1357

HSB brf Stigbygeln i Trollhättan

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Byggnader

Avskrivning 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. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 16 år.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod.

Återstående nyttjandeperiod för IMD el har bedömts vara 9 år.

Återstående nyttjandeperiod för stambyte har bedömts vara 15 år.

Återstående nyttjandeperiod för markanläggning har bedömts vara 23 år.

Återstående nyttjandeperiod för nybyggnad garage har bedömts vara 30 år.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller kortare klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har haft 1 st heltidsanställd under året.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1357

HSB brf Stigbygeln i Trollhättan

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	15 799 260	15 489 840
	Hyror	803 299	679 677
	Bortfall hyror	-78 781	-64 120
	Elintäkter	522 921	2 550
	Övriga intäkter	931 032	777 825
	Bruttoomsättning	17 977 731	16 885 772
	Avsatt till inre fond	-350 288	-350 288
		17 627 442	16 535 483
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	1 755 717	1 675 443
	Tv/datakostnader	898 504	834 937
	Reparationer	585 279	1 437 436
	El	895 082	475 345
	Uppvärmning	2 357 785	2 443 729
	Vatten	1 010 106	995 238
	Sophämtning	333 187	316 347
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	389 010	229 713
	Medlemsavgifter	130 782	128 870
	Försäkringar	181 100	176 619
	Förvaltningsarvoden	383 328	372 016
	Tomträttsavgäld	302 400	302 400
	Övriga driftskostnader	302 507	465 446
	Övriga kostnader	35 302	58 204
		9 560 090	9 911 742
Not 3	Underhållskostnader		
	Periodiskt underhåll	2 205 956	2 681 070
		2 205 956	2 681 070
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	216 511	93 840
	Vicevärdsarvode	66 485	62 709
	Revisorsarvode	13 500	11 000
	Löner och andra ersättningar	30 935	106 708
	Sociala kostnader	67 881	54 889
		395 312	329 146
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	361 935	341 592
	Sociala kostnader	126 677	119 557
	Pensionskostnader och förpliktelser	25 057	24 256
		513 669	485 405
		908 981	814 550
	Medelantalet anställda	1	1
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	550 000	550 000
	Ombyggnader	1 666 400	1 544 000
		2 216 400	2 094 000
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	3 698	3 696
	Övriga ränteintäkter	5 062	2 163
		8 760	5 859
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 059 704	1 039 854
		1 059 704	1 039 854



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1357

HSB brf Stigbygeln i Trollhättan

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 8

Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år2035

Värdeår enligt taxeringsbeslut1968

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2019-12-31
Ursprunglig byggnad	19 789 700	-10 439 700	-550 000	1670-2035	8 800 000
Stambyte	39 000 000	-18 200 000	-1 300 000	2004-2034	19 500 000
Nybyggnad garage	3 700 000	-832 500	-92 500	2009-2049	2 775 000
Markanläggning	5 000 000	-1 363 500	-151 500	2009-2042	3 485 000
IMD el	1 224 000	0	-122 400	2019-2028	1 101 600
Sophus och traktorgarage	650 000	0	0	2020-2044	650 000
Nybyggnad radgarage	2 350 000	0	0	2020-2049	2 350 000
	71 713 700	-30 835 700	-2 216 400		38 661 600

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader68 713 70067 489 700

Årets investeringar3 000 0001 224 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden71 713 70068 713 700

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar-30 835 700-28 741 700

Årets avskrivningar-2 216 400-2 094 000

Utgående ackumulerade avskrivningar-33 052 100-30 835 700

Bokfört värde

38 661 60037 878 000

Taxeringsvärde för Stigbygeln 3 och 4, Spiltan 3 och Krubban 4. Samtliga med tomträtt.

Byggnad - bostäder94 000 00062 118 000

Byggnad - lokaler945 0000

94 945 00062 118 000

Mark - bostäder31 000 00014 453 000

Mark - lokaler456 0000

31 456 00014 453 000

Taxeringsvärde totalt126 401 00076 571 000

Not 9

Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.

500500

Not 10

Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar21 3523 902

Övriga kundfordringar4 5391 181

25 8915 083

Not 11

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland10 032 2337 787 773

Skattefordringar092 972

Skattekonto59 11459 114

10 091 3477 939 859

Not 12

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 717 100	0	318 930	2 834 703	126
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	126	-126
Reservering till yttre fond			3 000 000	-3 000 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-2 205 956	2 205 956	
Årets resultat					1 685 071
Belopp vid årets slut	1 717 100	0	1 112 974	2 040 785	1 685 071



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1357

HSB brf Stigbygeln i Trollhättan

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2650618669	2,03%	2026-09-25	3 640 567	105 750
Swedbank Hypotek	2650618677	1,60%	2020-03-28	1 288 000	192 000
Swedbank Hypotek	2658967746	2,72%	2025-11-25	6 100 000	400 000
Swedbank Hypotek	2659348441	2,67%	2027-08-25	4 840 898	272 728
Swedbank Hypotek	2659872697	2,59%	2027-08-25	4 909 080	204 546
Swedbank Hypotek	2750512036	1,57%	2020-02-28	5 045 444	272 728
Swedbank Hypotek	2750830404	4,65%	2020-09-25	3 360 000	320 000
Swedbank Hypotek	2757443235	3,99%	2021-09-24	3 333 324	151 516
Swedbank Hypotek	2853851935	1,93%	2029-05-25	1 415 000	80 000
Swedbank Hypotek	2950812582	2,53%	2028-09-25	1 215 000	135 000
Swedbank Hypotek	2950812624	2,53%	2028-09-25	3 190 000	110 000
				38 337 313	2 244 268

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

36 093 045

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

27 115 973

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning

56 250 000 56 250 000

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)

2 244 268

10 086 144

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	7 567	6 674
Arbetsgivaravgifter	9 542	8 486
Inre fond	2 009 861	1 891 875
Övriga kortfristiga skulder	104 716	63 894
	2 131 686	1 970 929

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	71 089	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 399 375	1 268 136
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	614 772	1 733 946
	2 085 236	3 002 082

Trollhättan 4 / 4 2020

Kjell-Åke Lindberg

Christer Fransson

Johnny Olsson

Anne Andersen

Johanna Lähdeaho

Riitta Tegelman

Abdul-Masih Shamoun

Stefan Björkenstam

Vår revisionsberättelse har 15 / 4 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Gudrun Ljungqvist
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Stigbygeln i Trollhättan, org.nr. 763000-1357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stigbygeln för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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. Revisornernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 uppger, 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.

Revisor 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.

14

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Stigbygeln för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

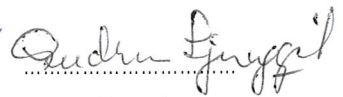
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Trollhättan den 15/4 2020



Magnus Emilsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Gudrun Ljungqvist

Av föreningen vald revisor