



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Häggen i Vänersborg

Org nr 716447-7254

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 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 omförelse 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 Häggen i Vänersborg

Org nr 716447-7254

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 28:a verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Vänersborg.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

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

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes under år 2017. Nästa besiktning ska ske enligt 3 års fastställd intervall år 2020. Imkanalrensning utfördes under år 2017.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2019-09-15. Energideklaration är beställd år 2029.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastighet Häggen 5 är belägen på adresserna Edsgatan 41-43, Nygatan 23-25 och Kyrkogatan 36-40 i Vänersborg. Husen färdigställdes år 1993. Den totala bostadsytan uppgår till 3 777,5 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	8
2	26
3	19
4	3
Totalt	56

I föreningen finns även 52 st garageplatser och 1 st gruppboad med 8 servicelägenheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll/Reparationer

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Målat golv och väggar i slussarna och permobil rum, utvändig renovering av gårdshus, målning av räcken, reparation av hängrännor och stuprör, spolning av avlopp i A huset, rengöring av golv och väggar i torkrum och tvättstuga, tak och väggar på loftgångarna, montering av ledbelysning på Nygatan och Kyrkogatan samt cykelrum.

Årets kostnad för underhåll och löpande reparationer uppgick till 234 495 kr.

Styrelsens stadgeenliga årliga fastighetsbesiktning har utförts under året. Föreningen har underhållsplan, som senast uppdaterades året.

De närmaste åren styrelsen planerar för följande större åtgärder:

Målning av takfot på Nygatan och Kyrkogatan.

Planerade åtgärder ska finansieras via egna medel från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

I januari 2020 lämnades årsavgifterna oförändrade. Den genomsnittliga utgör 890 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 215 594 kr.

Inför år 2021 har ingen avgiftshöjning beslutats. Budgeten visar ett underskott på -61 951 kr efter att 1 200 000 kr reserverats för framtida underhåll samt att 500 000 kr disponerats ur underhållsfonden för dessa åtgärder.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ, lokalvård och teknisk förvaltning
- HSB Nordvästra Götaland avseende årlig uppdatering av underhållsplan
- Göteborgs Energi avseende fastighetsel
- Com Hem avseende kabel-tv och bredband
- Kone hissar avseende hisservice
- Kiwa Inspecta avseende hissbesiktningar
- Lorentzons Styr avseende digital övervakning av värme och ventilation.

Aktiviteter

Inga.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 60 medlemmar (föregående år 58 st) varav 59 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 8 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 16 juni 2020 via poströstning. I stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 08 december 2020 via poströstning, med anledning av godkännande av nya andelstal. I stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar. 

Styrelsen samt suppleanter

Ann-Britt Ullström	ordförande
Gunvor Johansson	vice ordförande
Bo Skoglund	sekreterare
Dick Hansson	ledamot
Bo Larsson	ledamot
Bert Persson	ledamot
Ewy Blom	ledamot
Britt-Marie Olsson	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Dick Hansson, Gunvor Johansson samt Ewy Blom. Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ann-Britt Ullström, Dick Hansson, Bo Larsson samt Bo Skoglund, två i förening.

Vicevärd

Dick Hansson, Bo Larsson, Gunvor Johansson och Bert Persson har varit vicevärdar i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Gunnar Jarhed med Lars-Erik Hansson som suppleant, samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Ann-Britt Ullström med Gunvor Johansson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen består av Eila Purhonen (sammankallande) och Jan-Olof Edvinsson.

Miljö/brandskydd

Miljösamordnare och brandskyddsansvarig har varit Bo Larsson.

Studie- och fritidsverksamhet

Studieorganisatör har varit Bert Persson.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	3 853	3 854	3 835	3 849	3 842
Resultat efter finansiella poster tkr	1 364	1 099	1 285	-1 421	1 115
Avgifts- och hyresbortfall tkr	0	0	1,8	0	1,8
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ²	890	890	890	890	890
Fond för yttre underhåll tkr	5 917	4 854	3 943	2 981	4 880
Soliditet % eget kapital/tot eget kapital	45	43	39	36	38

Förändringar i eget kapital

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	6 433 376	950 000	4 854 189	3 382 959	1 098 830
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	1 098 830	-1 098 830
Reservering till yttre fond			1 216 000	-1 216 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-153 441	153 441	
Årets resultat					1 363 972
Belopp vid årets slut	6 433 376	950 000	5 916 748	3 419 230	1 363 972

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultat-räkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efter-följande 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 föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	4 481 789
Årets resultat före fondförändring	1 363 972
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 216 000
Årets ianspråktagande underhållsfond	<u>153 441</u>
Till stämmans förfogande	4 783 202

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	4 783 202
--------------------------------	------------------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	1 363 972
----------------	-----------

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning till underhållsfond	-1 216 000
Disposition underhållsfond	<u>153 441</u>
Nettoavsättning(-)/ disposition (+) underhållsfond	-1 062 559

Resultat efter fondförändring	301 413
--------------------------------------	----------------

m



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716447-7254

HSB Brf Häggen i Vänersborg

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 853 221	3 854 231
Summa intäkter		3 853 221	3 854 231
Driftskostnader	Not 2	-1 336 321	-1 577 065
Underhållskostnader	Not 3	-153 441	-171 481
Personalkostnader	Not 4	-105 998	-93 250
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-594 500	-594 500
Summa rörelsekostnader		-2 190 260	-2 436 296
Rörelseresultat		1 662 961	1 417 935
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 342	3 225
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-303 331	-322 330
Summa finansiella poster		-298 989	-319 105
Årets resultat		1 363 972	1 098 830

w



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716447-7254

HSB Brf Häggen i Vänersborg

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	35 456 500	36 051 000
	<u>35 456 500</u>	<u>36 051 000</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

35 457 000 **36 051 500**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	44 947	60
--------	--------	----

Övriga fordringar

Not 11	2 663 864	1 455 499
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>64 041</u>	<u>49 697</u>
	2 772 852	1 505 256

Kortfristiga placeringar

Not 12	1 500 000	1 500 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

	7 494	858
--	-------	-----

Summa omsättningstillgångar

4 280 346 **3 006 114**

Summa tillgångar

39 737 346 **39 057 614**

W



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716447-7254

HSB Brf Häggen i Vänersborg

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 383 376

7 383 376

Fond för yttre underhåll

5 916 748

4 854 189

13 300 124

12 237 565

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 419 230

3 382 959

Årets resultat

1 363 972

1 098 830

4 783 202

4 481 789

Summa eget kapital

18 083 326

16 719 354

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

11 105 000

21 215 594

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

10 110 594

500 000

Leverantörsskulder

7 307

198 946

Övriga skulder

Not 16

0

35 772

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

431 118

387 948

10 549 020

1 122 666

Summa skulder

21 654 020

22 338 260

Summa Eget kapital och skulder

39 737 346

39 057 614

h



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716447-7254

HSB Brf Häggen i Vänersborg

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 58 år.

Underhållsfond

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716447-7254

HSB Brf Häggen i Vänersborg

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 816 456	3 816 456
	Hyror	22 150	20 400
	Övriga intäkter	14 615	17 375
		3 853 221	3 854 231
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	364 750	369 351
	Tv/datakostnader	29 886	29 876
	Reparationer	81 054	176 722
	El	237 019	243 511
	Uppvärmning	161 091	267 807
	Vatten	103 321	92 145
	Sophämtning	68 429	68 688
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	80 674	77 762
	Medlemsavgifter	26 168	25 336
	Försäkringar	35 661	33 759
	Förvaltningsarvoden	104 044	104 382
	Övriga driftskostnader	44 224	87 726
		1 336 321	1 577 065
Not 3	Underhållskostnader		
	Periodiskt underhåll	153 441	171 481
		153 441	171 481
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	71 800	57 100
	Vicevärdsarvode	19 000	20 500
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Löner och andra ersättningar	0	1 058
	Sociala kostnader	12 198	11 592
		105 998	93 250
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	594 500	594 500
		594 500	594 500
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	969	906
	Övriga ränteintäkter	3 373	2 319
		4 342	3 225
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	303 331	322 330
		303 331	322 330

m

HSB Brf Häggen i Vänersborg

Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Not 8 Byggnader och mark

Värde utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

 Byggnaderna är helt avskrivna år
 Värdeår enligt taxeringsbeslut

 2077
 1993

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2020-12-31
Ursprunglig byggnad	60 884 700	-26 403 700	-594 500	1993-2077	33 886 500
Mark	1 570 000				1 570 000
	<u>62 454 700</u>	<u>-26 403 700</u>	<u>-594 500</u>		<u>35 456 500</u>

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	60 884 700	60 884 700
Anskaffningsvärde mark	1 570 000	1 570 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>62 454 700</u>	<u>62 454 700</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 759 700	-8 165 200
Årets avskrivningar	-594 500	-594 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-9 354 200</u>	<u>-8 759 700</u>

Akkumulerade nedskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade nedskrivningar	-17 644 000	-17 644 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-17 644 000</u>	<u>-17 644 000</u>

Bokfört värde
35 456 500 36 051 000

Taxeringsvärde för Häggen 5

Byggnad - bostäder	34 000 000	34 000 000
Byggnad - lokaler	65 000	65 000
	<u>34 065 000</u>	<u>34 065 000</u>

Mark - bostäder	10 600 000	10 600 000
	<u>10 600 000</u>	<u>10 600 000</u>

Taxeringsvärde totalt	44 665 000	44 665 000
-----------------------	------------	------------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	52 350 000	52 350 000
----------------------	------------	------------

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500
--	-----	-----

Not 10 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar	44 947	60
	<u>44 947</u>	<u>60</u>

Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	2 626 143	1 406 511
Skattefordringar	11 231	22 498
Skattekonto	26 490	26 490
	<u>2 663 864</u>	<u>1 455 499</u>

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland 100C	2021-01-01	2021-07-01	6 mån	0,20%	1 500 000
					1 500 000

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 433 376	950 000	4 854 189	3 382 959	1 098 830
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	1 098 830	-1 098 830
Reservering till yttre fond			1 216 000	-1 216 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-153 441	153 441	
Årets resultat					1 363 972
Belopp vid årets slut	6 433 376	950 000	5 916 748	3 419 230	1 363 972

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	423081	1,67%	2021-10-30	9 710 594	100 000
Stadshypotek AB	424752	1,23%	2022-01-30	10 165 000	0
Stadshypotek AB	429136	1,00%	2023-09-30	1 340 000	400 000
				21 215 594	500 000

 Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 105 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 18 715 594



HSB Brf Häggen i Vänersborg

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Nästa års amorteringar	500 000	500 000
Lån som förfaller inom 12 mån *	9 610 594	0
	10 110 594	500 000
* Enligt nya direktiv skall lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga. Avsikten med lånefinansieringen av fastigheten är långsiktig och styrelsen har inte för avsikt att avsluta lånen inom ett år.		
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	24 180
Arbetsgivaravgifter	0	11 592
	0	35 772
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	36 585	38 841
Förutbetalda hyror och avgifter	285 629	285 693
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	108 904	63 414
	431 118	387 948

Vänersborg 15/4 2021



 Ann-Britt Ullström



 Gunvor Johansson

Här tagit del, med reservation



 Bert Persson



 Bo Larsson



 Bo Skoglund



 Dick Hansson

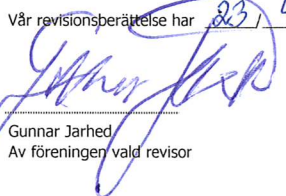


 Britt-Marie Olsson



 Ewy Blom

Vår revisionsberättelse har 23/4 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning



 Gunnar Jarhed
 Av föreningen vald revisor



 Susanne Andersson
 BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Häggen i Vänersborg, org.nr. 716447-7254

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Häggen i Vänersborg för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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. 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, förfälskning, 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 Håggen i Vänersborg för räkenskapsåret 2020 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:

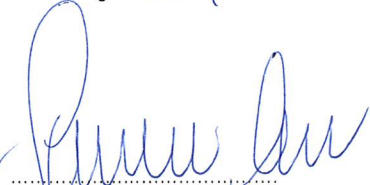
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Vänersborg den 23/4 2021



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gunnar Jarhed
Av föreningen vald revisor