



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Hyveln i Vänersborg

Org nr 762500-2303

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 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 Hyveln i Vänersborg
Org nr 762500-2303
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31
Föreningens 50:e 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 antagit 2011 års normalstadgar, version 5 för HSB bostadsrättsföreningar. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har även tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna, dock måste varje hushåll teckna egen hemförsäkring.

Lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll, OVK har skett 2014 med godkänt resultat. Nästa besiktning kommer att ske 2020.

Energideklaration är utförd enl. SFS 1991:1273 och godkänd under år 2009. Energideklaration är beställd år 2020.

Föreningens fastigheter Hyveln 1-3 och Linjalen 2 är belägna på adresserna Poppelvägen 35-45 samt 46-88 i Vänersborg. Fastigheten färdigställdes år 1971-1972 och det finns 8 bostadshus i 3 våningar med 28 trappuppgångar. Totala bostadsytan i fastigheten uppgår till 12 588 kvm. Föreningens totalt 197 bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	36 st
2	64 st
3	96 st
5	1 st
Totalt	197 st

Det finns också 1 st lokal och 91 st garage. *m*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll/Reparationer

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Byte av torktumlare gård 3
- Puts och lagning av socklar.

Årets kostnad för yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 558 007 kr. Styrelsens stadageenliga årliga fastighetsbesiktning har utförts under året. Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Balkongsidor och balkongtak, målning samt reparation, byte av dränering.

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

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2020 med 2 % och den genomsnittliga avgiften inkl värme är för räkenskapsåret 925 kronor per kvm. I samband med antagande av budget för år 2021 beslutade styrelsen att fr.o.m. 2021-01-01 höja årsavgiften med 4,5 %. Budgeten visar ett resultat på -4 359 kr efter att 3 525 000 kr reserverats för framtida underhåll samt att 757 000 kr disponerats ur underhållsfonden för dessa åtgärder.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 48 354 052 kr och är uppdelade på sex lånedelar med varierande bindningstider. Långivare är SBAB.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB NVG avseende administrativ och teknisk förvaltning samt underhållsplan
- Marta K Städ avseende lokalvård
- Skellefteå Kraft avseende leverans av el
- Telia avseende internet
- Sappa avseende kabel-TV
- Securitas avseende bevakningstjänster
- Spikbussen avseende jourservice
- Fogelgrens Bygg avseende löpande byggreparationer
- Nomor avseende skadedjursbekämpning
- Avarn avseende störningsjour

Aktiviteter

Inga. 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 229 medlemmar (föregående år 224) varav 228 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 36 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 16 juni 2020 där 24 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsen samt suppleanter

Leif Nordgren	Ordförande
Anders Bolin	Vice ordförande
Lena Lindqvist	Sekreterare
Kerstin Backlund	Ledamot
Gamal Osman	Ledamot
Anders Lindqvist	Ledamot
Torsten Gunnarsson	Ledamot, utsedd av HSB NVG
Mats Bredberg	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för ledamöterna Leif Nordgren, Anders Lindqvist, Lena Lindqvist, Kerstin Backlund, Gamal Osman samt Anders Bolin.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Gamal Osman, Lena Lindqvist, Leif Nordgren samt Kerstin Backlund, två i förening.

Vicevärd

Vicevärdar har varit, Leif Nordgren, Anders Lindqvist samt Gamal Osman.

Revisor

Föreningsvald revisor har varit Råger Palm med Anders Vach som suppleant, samt revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Leif Nordgren med Lena Lindqvist som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anders Örthagen (sammankallande) samt Björn Wickström.

Miljösamordnare/brandskyddsansvarig

Miljösamordnare har varit Kerstin Backlund och Anders Bohlin. Brandskyddsansvarig har varit Anders Lindqvist.

Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit Lena Lindqvist. 

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	12 429	12 202	12 028	11 831	11 792
Rörelseresultat tkr	4 617	2 815	2 816	3 420	3 363
Resultat efter finansiella poster tkr	3 682	1 825	1 776	2 347	2 041
Soliditet %	25	20	17	15	11
Bankskuld tkr	48 354	49 054	49 754	50 454	51 154
Låneskuld kr/kvm	3 814	3 870	3 952	4 008	4 064
Balansomslutning tkr	67 626	64 858	63 714	62 698	60 558
Avgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	925	907	892	875	858
Fond för yttre underhåll tkr	9 822	7 114	6 470	5 428	4 575

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	1 072 202	0	7 114 314	2 936 500	1 824 807
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	1 824 807	-1 824 807
Reservering till yttre fond			3 000 000	-3 000 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-292 195	292 195	
Årets resultat					3 681 630
Belopp vid årets slut	1 072 202	0	9 822 119	2 053 503	3 681 630

m

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	4 761 308
Årets resultat före fondförändring	3 681 630
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 000 000
Årets ianspråktagande underhållsfond	<u>292 195</u>
Till stämmans förfogande	5 735 133

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	5 735 133
-----------------------------------	------------------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	3 681 630
----------------	-----------

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning till underhållsfond	-3 000 000
Disposition underhållsfond	<u>292 195</u>
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-2 707 805

Resultat efter fondförändring	973 825
--------------------------------------	----------------

h



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-2303

HSB Brf Hyveln i Vänersborg

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning	Not 1	12 428 854	12 071 702
Summa intäkter		12 428 854	12 071 702
Driftskostnader	Not 2	-6 100 096	-5 971 957
Underhållskostnader	Not 3	-292 195	-1 836 269
Personalkostnader	Not 4	-169 821	-175 092
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-1 250 000	-1 250 000
Summa rörelsekostnader		-7 812 112	-9 233 318
Rörelseresultat		4 616 742	2 838 384
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	28 546	20 195
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-963 658	-1 033 771
Summa finansiella poster		-935 112	-1 013 576
Årets resultat		3 681 630	1 824 807

M



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-2303

HSB Brf Hyveln i Vänersborg

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	43 339 916	44 589 916
	<u>43 339 916</u>	<u>44 589 916</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

43 340 416 **44 590 416**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	134 166	80 964
--------	---------	--------

Övriga fordringar

Not 11	9 275 383	5 034 321
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>375 956</u>	<u>652 350</u>
	9 785 505	5 767 635

Kortfristiga placeringar

Not 12	14 500 000	14 500 000
--------	------------	------------

Summa omsättningstillgångar

24 285 505 **20 267 635**

Summa tillgångar

67 625 921 **64 858 051** *m*



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-2303

HSB Brf Hyveln i Vänersborg

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 072 202	1 072 202
Fond för yttre underhåll		9 822 119	7 114 314
		<u>10 894 321</u>	<u>8 186 516</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 053 503	2 936 500
Årets resultat		3 681 630	1 824 807
		<u>5 735 133</u>	<u>4 761 308</u>
Summa eget kapital		16 629 454	12 947 824
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	36 019 052	48 354 052
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	12 335 000	700 000
Leverantörsskulder		269 101	593 204
Skatteskulder		33 884	1 043
Övriga skulder	Not 16	943 638	921 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 395 791	1 340 910
		<u>14 977 414</u>	<u>3 556 175</u>
Summa skulder		50 996 466	51 910 227
Summa Eget kapital och skulder		67 625 921	64 858 051

m



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-2303

HSB Brf Hyveln 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 24 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 ombyggnader har bedömts vara 11,23 och 24 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: 762500-2303

HSB Brf Hyveln i Vänersborg

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 646 760	11 408 095
Hyror	264 150	270 800
Bortfall årsavgifter	-118 452	-106 011
Bortfall hyror	-20 750	-13 300
Elintäkter	500 297	515 183
Övriga intäkter	287 793	127 879
Bruttoomsättning	12 559 798	12 202 646
Avsatt till inre fond	-130 944	-130 944
	12 428 854	12 071 702
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	994 360	965 070
Tv/datakostnader	437 728	436 180
Reparationer	265 812	166 670
El	720 995	744 664
Uppvärmning	1 776 744	1 833 286
Vatten	536 249	503 550
Sophämtning	275 762	270 822
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	295 003	284 759
Medlemsavgifter	81 953	79 438
Försäkringar	223 111	246 627
Förvaltningsarvoden	329 313	328 295
Övriga driftskostnader	151 247	90 876
Övriga kostnader	11 820	21 721
	6 100 096	5 971 957
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	292 195	1 836 269
	292 195	1 836 269
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	47 855	46 567
Vicevärdsarvode	54 150	50 321
Revisorsarvode	2 340	2 307
Löner och andra ersättningar	46 065	51 926
Sociala kostnader	19 411	23 971
	169 821	175 092
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	300 000	300 000
Ombyggnader	950 000	950 000
	1 250 000	1 250 000
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	3 516	1 997
Övriga ränteintäkter	25 030	18 198
	28 546	20 195
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	963 658	1 033 771
	963 658	1 033 771

HSB Brf Hyveln 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

 2044
 1971

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2020-12-31
Ursprunglig byggnad	14 685 984	-7 413 284	-300 000	1971-2044	6 972 700
Mark	617 216				617 216
Kulvertbyte	3 600 000	-1 100 000	-100 000	2009-2044	2 400 000
El, trappbelys, balkonger	1 300 000	-700 000	-50 000	2006-2031	550 000
Stambyte	40 800 000	-7 200 000	-800 000	2011-2061	32 800 000
Ventilation	1 046 975	-1 046 975	0	1997-2010	0
Energisparåtgärder	3 130 000	-3 130 000	0	t o m 2009	0
	65 180 175	-20 590 259	-1 250 000		43 339 916

Accumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	64 562 959	64 562 959
Anskaffningsvärde mark	617 216	617 216
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 180 175	65 180 175

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 590 259	-19 340 259
Årets avskrivningar	-1 250 000	-1 250 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 840 259	-20 590 259

Bokfört värde
43 339 916 44 589 916

Taxeringsvärde för Hyveln 1-3, Linjalen 2

Byggnad - bostäder	82 200 000	82 200 000
Byggnad - lokaler	1 349 000	1 349 000
	83 549 000	83 549 000

Mark - bostäder	32 000 000	32 000 000
	32 000 000	32 000 000

Taxeringsvärde totalt	115 549 000	115 549 000
-----------------------	-------------	-------------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	54 910 000	54 910 000
----------------------	------------	------------

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 10 Kundfordringar

Hyses och avgiftsfordringar	132 328	67 666
Övriga kundfordringar	1 838	13 298
	134 166	80 964

Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	9 241 886	5 000 824
Skattekonto	33 497	33 497
	9 275 383	5 034 321

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland 100C	2021-01-01	2021-04-01	3 mån	0,20%	14 500 000
					14 500 000

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 072 202	0	7 114 314	2 936 500	1 824 807
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	1 824 807	-1 824 807
Reservering till yttre fond			3 000 000	-3 000 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-292 195	292 195	
Årets resultat					3 681 630
Belopp vid årets slut	1 072 202	0	9 822 119	2 053 503	3 681 630

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	21506168	1,28%	2025-05-09	11 667 500	130 000
SBAB	21794112	2,17%	2022-01-17	11 700 000	130 000
SBAB	22098500	1,94%	2021-04-15	11 765 000	130 000
SBAB	22098640	2,49%	2024-01-22	9 066 552	110 000
SBAB	27176089	1,28%	2022-05-10	2 085 000	100 000
SBAB	27176097	1,28%	2022-05-10	2 070 000	100 000
				48 354 052	700 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

36 019 052

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

44 854 052



HSB Brf Hyveln i Vänersborg

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Nästa års amorteringar	700 000	700 000
Lån som förfaller inom 12 mån *	11 635 000	0
	12 335 000	700 000
* 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	13 815	15 680
Arbetsgivaravgifter	5 249	6 685
Inre fond	924 574	898 654
	943 638	921 018
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	54 710	64 153
Förutbetalda hyror och avgifter	1 006 612	916 768
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	334 469	359 989
	1 395 791	1 340 910

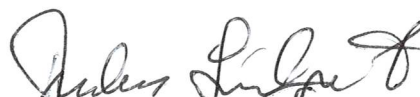
Vänersborg 15/3 2021



 Anders Bohlin



 Torsten Gunnarsson



 Anders Lindqvist



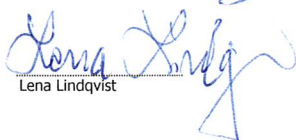
 Gamal Osman



 Kerstin Backlund

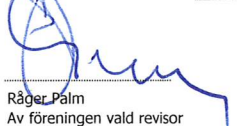


 Leif Nordgren



 Lena Lindqvist

Vår revisionsberättelse har 29/3 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning



 Råger Palm
 Av föreningen vald revisor



 Susanne Andersson
 BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hyveln i Vänersborg, org.nr. 762500-2303

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hyveln 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

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.

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.

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 Hyveln 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 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:

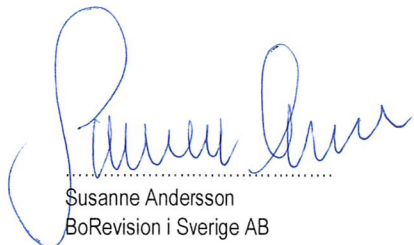
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

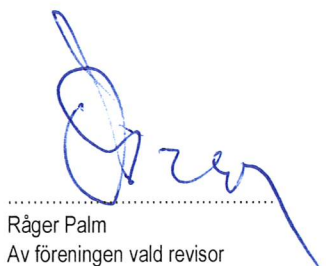
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 29/3 2021



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Råger Palm
Av föreningen vald revisor