



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Mejseln i Vänersborg

Org nr 762500-0612

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

## ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Mejseln i Vänersborg  
Org nr 762500-0612

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2020-01-01 – 2020-12-31**  
Föreningens 51: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. 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 av §31 punkt 1.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar via Söderberg & Partner. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg. *Varje hushåll måste tecknat egen hemförsäkring.*

Lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll, OVK har skett 2016 med godkänt resultat. Nästa besiktning kommer ske år 2022.

Energideklaration har utförts och godkänts 2019. Ny energideklaration skall utföras 2029.

Föreningens fastighet Mejseln 3 är belägen på Bokgatan 25 - 43 i Vänersborg. Huset färdigställdes år 1970 och har 4 våningar med 10 trappuppgångar. Totala bostadsytan i fastigheten uppgår till 5 338 kvm. Föreningens totalt 78 bostäder fördelar sig enligt följande:

| R o k         | Antal        |
|---------------|--------------|
| 1, 1 r kv     | 12 st        |
| 2             | 36 st        |
| 3             | 24 st        |
| 4             | 6 st         |
| <b>Totalt</b> | <b>78 st</b> |

Det finns också 1 st lokal och 27 st garage. 



## Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Föreningen har genomfört underhållsåtgärder under året till en kostnad av 3 958 259 kronor:

- Balkongrenovering på B och C hus, vid renoveringen har sanering av PCB skett
- Renovering av garage 1-2 tillsammans med Riksbyggen & Sörlandet

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året samt uppdatering av underhållsplan.

Framtida underhåll i föreningen:

- Byte av sand i sandlåda
- Översyn av aluminiumplåtar på samtliga hus

Årets löpande reparationer uppgick till 115 567 kr och följande åtgärder har bl a utförts:

- Spolat och filmat avloppsledningar under husen, rensning av dagvattenbrunnar
- Belysning i trapphus samt armatur på miljöhus och ytterligare rörelsedetektor monterad
- Åtgärdat fel på tvättmaskiner och tumlare
- Smörjning och justering av ytterdörrar
- Byte av en gunga till babygunga

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast den 1/1 2020 med 2% och den genomsnittliga avgiften inkl värme är 840 kr per kvm. Styrelsen beslutade att årsavgifterna skall höjas med 2% för 2021.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 450 133 kr, fördelat på sex lånedelar med olika bindningstider, se not 14. Lånet hos SEB kommer amorteras i sin helhet under 2021.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2021 och beräknar ett resultat efter fondavsättning på cirka 138 832 kr.

### Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland, administrativ förvaltning och årlig uppdatering av underhållsplan
- HSB Nordvästra Götaland avseende lagring och digitalisering av föreningens ritningar
- Tvåstads Städservice avseende trädgårdsskötsel, lokalvård och snöröjning
- Vattenfall avseende leverans av el
- ComHem avseende kabel-tv och internet
- KIVAB avseende kärltvätt

### Övrigt

Föreningen har fått ny mejladress: brf.mejseln@outlook.com

Inköp av skottkärra, gasolbrännare samt skyltar med texten "Förbjuden hundrastning"

Nytt avtal har tecknats med ComHem och deras kanalutbud har digitaliserats.

Årets Mejsel tilldelas Jouko och Rahja Rahonen. 

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 90 medlemmar (föregående år 93) varav 89 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 9 bostadsrätter överlåtits varav en som gåva och fyra som arv.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 25 maj 2020. I stämman deltog röstberättigade medlemmar.

## Aktiviteter / studie och fritidsverksamhet

Handarbetsgänget har träffats under vår- och höstkvällar med fika och travspel och avslutades i juni med take away mat hemma på gården i strålande solsken. Grillen och våra trädgårds-möbler har använts ofta i år. Föreningens informationsblad Mejselnytt har utkommit med fyra nummer under året. Under våren hölls informationsmöte för nya medlemmar. Vi har även haft arbetsdagar under våren och hösten. För övrigt har alla planerade aktiviteter ställts in p g a pandemin även föreningens 50 års jubileum.

Studiecirkel om Blekinge fortsätter men har avbrutits p g a pandemin.

## Styrelsen samt suppleanter

|                         |                                            |
|-------------------------|--------------------------------------------|
| Mikael Lindqvist        | ordförande                                 |
| Igor Gogic              | vice ordförande                            |
| Mariann Ström Björkvist | sekreterare                                |
| Inger Linder            | ledamot, vice sekreterare                  |
| Eva Holmqvist           | ledamot                                    |
| Lena-Karin Bennerman    | ledamot                                    |
| Jan Torstensson         | ledamot, utsedd av HSB Nordvästra Götaland |
| Omar Lattouf            | suppleant                                  |
| Simon Olofsson          | suppleant                                  |

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för ledamöterna Igor Gogic, Eva Holmqvist och Inger Linder samt för suppleanten Omar Lattouf.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

## Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Mikael Lindqvist, Mariann Ström-Björkvist, Inger Linder och Igor Gogic, två i förening.

## Vicevärd

Vicevärd har varit styrelsen.

## Revisor

Revisor har varit Eva Östlund med Anna Hederstad som suppleant, valda av bostadsrätts-föreningen, samt revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

## Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Mikael Lindqvist med Mariann Ström-Björkvist som suppleant. 

## Valberedning

Vakant

## Miljö/brandskydd

Miljösamordnare har varit Igor Gogic och brandskyddsansvarig Inger Linder.

## Studieorganisatör

Vakant.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2020   | 2019    | 2018    | 2017   | 2016   |
|----------------------------------------|--------|---------|---------|--------|--------|
| Nettoomsättning tkr                    | 4 576  | 4 473   | 4 464   | 4 461  | 4 355  |
| Rörelseresultat tkr                    | -2 109 | 1 623   | 1 369   | 1 711  | 923    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -2 557 | 1 165   | 898     | 1 144  | 291    |
| Balansomslutning, tkr                  | 22 606 | 24 883  | 24 216  | 23 856 | 23 009 |
| Bankskuld tkr                          | 17 450 | 17 910  | 18 387  | 18 864 | 19 341 |
| Låneskuld kr/kvm                       | 3 269  | 3 355   | 3 444   | 3 534  | 3 623  |
| Soliditet %                            | 13,85% | 22,86 % | 18,68 % | 15,2 % | 10,7 % |
| Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm     | 840    | 823     | 823     | 823    | 803    |
| Fond för yttre underhåll tkr           | 1 384  | 3 268   | 2 295   | 1 459  | 630    |

## Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även förändring av eget kapital)

|                               | Insatser       | Upplåtelse-<br>avgifter | Under-<br>hållsfond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-------------------------------|----------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång       | 571 001        | 0                       | 3 267 942           | 684 975                | 1 165 222         |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut  |                |                         | 1 000 000           | 165 222                | -1 165 222        |
| Reservering till yttre fond   |                |                         | 1 074 000           | -1 074 000             |                   |
| Ianspråktagande av yttre fond |                |                         | -3 958 259          | 3 958 259              |                   |
| Årets resultat                |                |                         |                     |                        | 2 557 467         |
| <b>Belopp vid årets slut</b>  | <b>571 001</b> | <b>0</b>                | <b>1 383 683</b>    | <b>3 734 456</b>       | <b>2 557 467</b>  |

## Resultatdisposition

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

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

Förslag 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                                 | 1 850 197        |
| Extra avsättning till underhållsfond, enligt beslut | -1 000 000       |
| Årets resultat före fondförändring                  | -2 557 467       |
| Årets fondavsättning enligt budget                  | -1 074 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond             | <u>3 958 259</u> |
|                                                     | <b>1 176 989</b> |

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition | 1 383 683 |
|----------------------------------------------------|-----------|

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning</b> | <b>1 176 989</b> |
|-----------------------------------|------------------|

### Tillägg till resultaträkningen:

|                                                     |                         |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|
| Årets resultat                                      | -2 557 467              |
| Avsättning till underhållsfond                      | -1 074 000              |
| Disposition underhållsfond                          | <u>3 958 259</u>        |
| Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond | 2 884 259               |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>                | <b>326 792</b> <i>m</i> |





HSB – där möjligheterna bor

**HSB Brf Mejseln i Vänersborg**

|                                                |       | <b>2020-01-01</b> | <b>2019-01-01</b> |
|------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
|                                                |       | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
| <b>Resultaträkning</b>                         |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                | Not 1 | 4 575 605         | 4 473 290         |
| <b>Summa intäkter</b>                          |       | <b>4 575 605</b>  | <b>4 473 290</b>  |
| Driftskostnader                                | Not 2 | -2 132 249        | -2 198 859        |
| Underhållskostnader                            | Not 3 | -3 958 259        | -57 211           |
| Personalkostnader                              | Not 4 | -94 305           | -93 965           |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 5 | -500 000          | -500 000          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                  |       | <b>-6 684 813</b> | <b>-2 850 035</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |       | <b>-2 109 208</b> | <b>1 623 255</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                      |       |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      | Not 6 | 7 230             | 3 636             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter     | Not 7 | -455 489          | -461 669          |
| Summa finansiella poster                       |       | -448 259          | -458 033          |
| <b>Årets resultat</b>                          |       | <b>-2 557 467</b> | <b>1 165 222</b>  |

M





HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0612

## HSB Brf Mejseln i Vänersborg

### Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

|       |                   |                   |
|-------|-------------------|-------------------|
| Not 8 | 18 663 610        | 19 163 610        |
|       | <u>18 663 610</u> | <u>19 163 610</u> |

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

|       |            |            |
|-------|------------|------------|
| Not 9 | 500        | 500        |
|       | <u>500</u> | <u>500</u> |

Summa anläggningstillgångar

**18 664 110      19 164 110**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

|        |    |       |
|--------|----|-------|
| Not 10 | 60 | 1 653 |
|--------|----|-------|

Övriga fordringar

|        |           |           |
|--------|-----------|-----------|
| Not 11 | 1 150 018 | 1 938 696 |
|--------|-----------|-----------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | 66 400           | 67 790           |
|  | <u>1 216 478</u> | <u>2 008 139</u> |

Kortfristiga placeringar

|        |           |           |
|--------|-----------|-----------|
| Not 12 | 2 700 000 | 3 700 000 |
|--------|-----------|-----------|

Kassa och bank

|  |        |        |
|--|--------|--------|
|  | 25 717 | 10 932 |
|--|--------|--------|

Summa omsättningstillgångar

**3 942 195      5 719 071**

**Summa tillgångar**

**22 606 305      24 883 181**

*m*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0612

## HSB Brf Mejseln i Vänersborg

### Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

#### Eget kapital och skulder

##### Eget kapital

Not 13

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

571 001

571 001

Fond för yttre underhåll

1 383 683

3 267 942

1 954 684

3 838 943

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 734 456

684 975

Årets resultat

-2 557 467

1 165 222

1 176 989

1 850 197

Summa eget kapital

**3 131 673**

**5 689 140**

##### Skulder

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

8 376 846

17 432 865

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

9 073 287

477 072

Leverantörsskulder

173 925

189 413

Skatteskulder

17 389

11 358

Övriga skulder

Not 16

503 441

491 598

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 329 744

591 735

11 097 786

1 761 176

Summa skulder

**19 474 632**

**19 194 041**

**Summa Eget kapital och skulder**

**22 606 305**

**24 883 181**

*m*





HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0612

## HSB Brf Mejseln 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 36 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 stambytet har bedömts vara 37 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. *M*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0612

## HSB Brf Mejseln i Vänersborg

| Noter                                                          | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                                   |                          |                          |
| Årsavgifter                                                    | 4 481 640                | 4 393 800                |
| Hyrer                                                          | 131 940                  | 127 379                  |
| Bortfall årsavgifter                                           | -66 744                  | -65 436                  |
| Bortfall hyror                                                 | -7 390                   | -2 669                   |
| Elintäkter                                                     | 92 400                   | 92 400                   |
| Övriga intäkter                                                | 42 760                   | 26 817                   |
| Bruttoomsättning                                               | 4 674 606                | 4 572 291                |
| Avsatt till inre fond                                          | -99 001                  | -99 001                  |
|                                                                | <b>4 575 605</b>         | <b>4 473 290</b>         |
| <b>Not 2 Driftskostnader</b>                                   |                          |                          |
| Fastighetsskötsel mm                                           | 180 917                  | 196 798                  |
| Tv/datakostnader                                               | 96 495                   | 94 186                   |
| Reparationer                                                   | 115 567                  | 173 501                  |
| El                                                             | 386 051                  | 397 819                  |
| Uppvärmning                                                    | 634 209                  | 647 263                  |
| Vatten                                                         | 197 628                  | 176 340                  |
| Sophämtning                                                    | 95 248                   | 92 853                   |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt                               | 119 251                  | 115 143                  |
| Medlemsavgifter                                                | 33 886                   | 33 718                   |
| Försäkringar                                                   | 39 896                   | 42 383                   |
| Förvaltningsarvoden                                            | 161 362                  | 156 448                  |
| Övriga driftskostnader                                         | 65 143                   | 61 156                   |
| Övriga kostnader                                               | 6 596                    | 11 251                   |
|                                                                | <b>2 132 249</b>         | <b>2 198 859</b>         |
| <b>Not 3 Underhållskostnader</b>                               |                          |                          |
| Periodiskt underhåll                                           | 3 958 259                | 57 211                   |
|                                                                | <b>3 958 259</b>         | <b>57 211</b>            |
| <b>Not 4 Personalkostnader</b>                                 |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>                                         |                          |                          |
| Styrelsearvode                                                 | 50 445                   | 52 440                   |
| Vicevärdsarvode                                                | 23 461                   | 17 415                   |
| Revisorsarvode                                                 | 3 001                    | 2 948                    |
| Löner och andra ersättningar                                   | 600                      | 3 150                    |
| Sociala kostnader                                              | 16 798                   | 18 012                   |
|                                                                | <b>94 305</b>            | <b>93 965</b>            |
| <b>Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>      |                          |                          |
| Byggnader                                                      | 80 000                   | 80 000                   |
| Ombyggnader                                                    | 420 000                  | 420 000                  |
|                                                                | <b>500 000</b>           | <b>500 000</b>           |
| <b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>         |                          |                          |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för. | 1 516                    | 936                      |
| Övriga ränteintäkter                                           | 5 714                    | 2 700                    |
|                                                                | <b>7 230</b>             | <b>3 636</b>             |
| <b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>        |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                            | 455 489                  | 461 669                  |
|                                                                | <b>455 489</b>           | <b>461 669</b>           |

m



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0612

## HSB Brf Mejseln i Vänersborg

### Noter

2020-12-31

2019-12-31

#### Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år 2056  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1969

|                     | Anskaffnings-<br>värde | Ack. av- och<br>nedskrivningar | Årets<br>avskrivning | Avskrivnings-<br>tid | Bokfört värde<br>2020-12-31 |
|---------------------|------------------------|--------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------|
| Ursprunglig byggnad | 5 157 851              | -2 246 451                     | -80 000              | t o m 2056           | 2 831 400                   |
| Mark                | 292 210                |                                |                      |                      | 292 210                     |
| Stambyte            | 21 000 000             | -5 040 000                     | -420 000             | 2008 - 2057          | 15 540 000                  |
|                     | 26 450 061             | -7 286 451                     | -500 000             |                      | 18 663 610                  |

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

|                                          |            |            |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Anskaffningsvärde byggnader              | 26 157 851 | 26 157 851 |
| Anskaffningsvärde mark                   | 292 210    | 292 210    |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 26 450 061 | 26 450 061 |

#### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

|                                     |            |            |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -7 286 451 | -6 786 451 |
| Årets avskrivningar                 | -500 000   | -500 000   |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 786 451 | -7 286 451 |

**Bokfört värde 18 663 610 19 163 610**

Taxeringsvärde för Mejseln 3

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| Byggnad - bostäder | 34 000 000 | 34 000 000 |
| Byggnad - lokaler  | 300 000    | 300 000    |
|                    | 34 300 000 | 34 300 000 |

|                 |            |            |
|-----------------|------------|------------|
| Mark - bostäder | 13 200 000 | 13 200 000 |
| Mark - lokaler  | 336 000    | 336 000    |
|                 | 13 536 000 | 13 536 000 |

Taxeringsvärde totalt 47 836 000 47 836 000

#### Ställda säkerheter

|                      |            |            |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 24 401 000 | 24 401 000 |
|----------------------|------------|------------|

#### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

#### Not 10 Kundfordringar

|                             |    |       |
|-----------------------------|----|-------|
| Hyses och avgiftsfordringar | 60 | 1 653 |
|                             | 60 | 1 653 |

#### Not 11 Övriga fordringar

|                                         |           |           |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|
| Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland | 1 138 018 | 1 895 407 |
| Skattekonto                             | 12 000    | 0         |
| Fordran Länsförsäkringar                | 0         | 43 289    |
|                                         | 1 150 018 | 1 938 696 |

#### Not 12 Kortfristiga placeringar

| Placeringstyp           | Startdatum | Oms. datum | Löptid | Ränta | Belopp    |
|-------------------------|------------|------------|--------|-------|-----------|
| HSB Nordvästra Götaland | 2020-10-01 | 2021-01-01 | 3 mån  | 0,15% | 2 700 000 |
|                         |            |            |        |       | 2 700 000 |

#### Not 13 Förändring av eget kapital

|                               | Insatser       | Uppl.<br>avgifter | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat    |
|-------------------------------|----------------|-------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång       | 571 001        | 0                 | 3 267 942        | 684 975                | 1 165 222         |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut   |                |                   | 1 000 000        | 165 222                | -1 165 222        |
| Reservering till yttre fond   |                |                   | 1 074 000        | -1 074 000             |                   |
| Ianspråktagande av yttre fond |                |                   | -3 958 259       | 3 958 259              |                   |
| Årets resultat                |                |                   |                  |                        | -2 557 467        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>  | <b>571 001</b> | <b>0</b>          | <b>1 383 683</b> | <b>3 734 456</b>       | <b>-2 557 467</b> |





HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0612

## HSB Brf Mejseln i Vänersborg

### Noter

2020-12-31

2019-12-31

#### Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp     | Nästa års amortering |
|--------------|------------|-------|------------|------------|----------------------|
| SBAB         | 1512100767 | 1,13% | 2021-08-24 | 562 858    | 40 000               |
| SBAB         | 23326094   | 1,72% | 2021-05-20 | 7 570 000  | 160 000              |
| SBAB         | 23326108   | 3,75% | 2022-08-24 | 7 570 000  | 160 000              |
| SEB Bolån AB | 11251056   | 1,57% | 2021-03-18 | 201 230    | 201 230              |
| Swedbank     | 2658609272 | 1,60% | 2026-05-25 | 1 036 045  | 69 199               |
| Swedbank     | 2855413486 | 1,67% | 2021-01-28 | 510 000    | 15 000               |
|              |            |       |            | 17 450 133 | 645 429              |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

8 376 846

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

14 222 988

#### Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

|                                 |                  |                |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Nästa års amorteringar          | 645 429          | 477 072        |
| Lån som förfaller inom 12 mån * | 8 427 858        | 0              |
|                                 | <b>9 073 287</b> | <b>477 072</b> |

\* 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

|           |                |                |
|-----------|----------------|----------------|
| Inre fond | 503 441        | 491 598        |
|           | <b>503 441</b> | <b>491 598</b> |

#### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                 |                  |                |
|-------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                         | 72 119           | 72 204         |
| Förutbetalda hyror och avgifter                 | 359 755          | 335 909        |
| Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter | 897 870          | 183 622        |
|                                                 | <b>1 329 744</b> | <b>591 735</b> |

Vänersborg 13/4 2021

Mikael Lindqvist

Igor Gogic

Mariann Ström-Björkvist

Inger Linder

Eva Holmqvist

Lena-Karin Bennerman

Jan Torstensson

Vår revisionsberättelse har 21/4 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

Eva Östlund  
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Mejseln i Vänersborg, org.nr. 762500-0612

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Mejseln 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, 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 Mejseln 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:

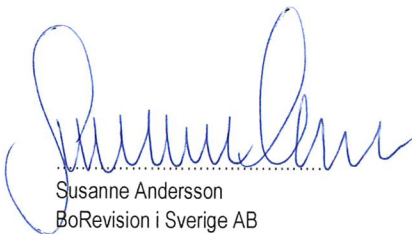
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 21 / 4 2021



Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Eva Östlund  
Av föreningen vald revisor