



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

MEJSELN I VÄNERSBORG

762500-0612



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.

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.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Mejseln i Vänersborg
Org nr 762500-0612

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31
Föreningens 50:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 Söderberg & Partner fr o m 2020. 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 är utförd och godkänd under året. 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
Totalt	78 st

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 57 211 kronor:

- Byte av tvättmaskin i B-hus.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året samt uppdatering av underhållsplan.

Framtida underhåll i föreningen:

- Balkongfronter på B och C - hus åtgärdas.
- Renovering av garage 1 – 2, underhållet görs tillsammans med Riksbyggen och Lidén Group, som har garage i samma länga.

Årets löpande reparationer uppgick till 173 501 kr och följande åtgärder har bl a utförts:

- Trapphusbelysning i 31, 37 och 39 har bytts till LED samt 8 st gårdsbelysningar.
- Åtgärdat tvättmaskiner och tumlare i samtliga tvättstugor.
- Smörjning och justering av ytterdörrar.
- Breddat parkeringsplatser och satt upp nya skyltar.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast den 1/1 2017 med 2,5 % och den genomsnittliga avgiften inkl värme är 823 kr per kvm. Styrelsen beslutade att årsavgifterna skall höjas med 2% för 2020.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 909 937 kr, fördelat på sex lånedelar med olika bindningstider varav två av lån ligger rörligt och två lån skall omsättas.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2020.

Efter avsättning till yttre fond med 1 074 000 kr och beräknat avlyft från yttre fonden med 1 494 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på 132 339 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
- Citypark avseende parkeringsbevakning

Övrigt

Byte till mindre kärl för pappersåtervinning.

Renoverat och köpt nya möbler till gästlägenhet

Årets Mejsel tilldelas Dimitar Pandev. 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 93 medlemmar (föregående år 93) varav 92 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 11 bostadsrätter överlåtits under året.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 10 juni 2019. I stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Aktiviteter / studie och fritidsverksamhet

Månadsfika i februari och oktober.

Våffelkaffe i mars och lussekaffe i december.

Handarbetsgänget har träffats under vår- och höstkvällar med fika och travspel och avslutas med god middag i juni för vinstpengarna. Måndagar under våren har ett gäng damer stavgång. Grillen och bersån har använts under sommaren.

Föreningens informationsblad Mejselnytt har utkommit med fyra nummer under året.

Under våren hölls informationsmöte för nya medlemmar.

Vi har även haft arbetsdagar under vår och höst.

Under våren fortsatte föreningens studiecirkel om Småland och den avslutades med en studieresa i landskapet. Under hösten startar en ny studiecirkel om landskapet Blekinge.

HSB Nordvästra Götaland har haft utbildningar där ledamöter deltagit i kurserna "Nya ledamöter" samt "Juridisk introduktion."

Styrelsen samt suppleanter

Mikael Lindqvist	Ordförande
Igor Gogic	vice ordförande
Mariann Ström Björkvist	sekreterare
Inger Linder	ledamot, vice sekreterare
Eva Holmquist	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 Mikael Lindqvist, Mariann Ström Björkvist och Lena-Karin Bennerman samt för suppleanten Simon Olofsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden. ⁷⁾

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 Tore Svensson som suppleant, valda av bostadsrättsföreningen, 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

Har ej kunnat utses.

Miljö/brandskydd

Miljösamordnare har varit Igor Gogic och brandskyddansvarig Inger Linder.

Studieorganisatör

Studieorganisatörer har varit Mikael Lindqvist.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	4 473	4 464	4 461	4 355	4 301
Rörelseresultat tkr	1 623	1 369	1 711	923	606
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 165	898	1 144	291	-63
Balansomslutning, tkr	24 883	24 216	23 856	23 009	23 105
Bankskuld tkr	17 910	18 387	18 864	19 341	19 818
Låneskuld kr/kvm	3 355	3 444	3 534	3 623	3 713
Soliditet %	22,86 %	18,68 %	15,2 %	10,7 %	9,5 %
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	823	823	823	803	787
Fond för yttre underhåll tkr	3 268	2 295	1 459	630	725

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	571 001	0	2 295 153	759 574	898 190
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	898 190	-898 190
Reservering till yttre fond			1 030 000	-1 030 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-57 211	57 211	
Årets resultat					1 165 222
Belopp vid årets slut	571 001	0	3 267 942	684 975	1 165 222

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	1 657 764
Årets resultat före fondförändring	1 165 222
Årets fondavsättning enligt budget	-1 030 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>57 211</u>
	1 850 197

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	3 267 942
--	-----------

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att balansera i ny räkning	850 197
Extra avsättning till underhållsfond	1 000 000

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	1 165 222
Avsättning till underhållsfond	-1 030 000
Disposition underhållsfond	<u>57 211</u>
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	- 972 789

Resultat efter fondförändring	192 433
--------------------------------------	----------------



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0612

HSB Brf Mejsele i Vänersborg

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	4 473 290	4 464 218
Summa intäkter		4 473 290	4 464 218
Driftskostnader	Not 2	-2 198 859	-2 197 057
Underhållskostnader	Not 3	-57 211	-313 540
Personalkostnader	Not 4	-93 965	-84 618
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-500 000	-500 000
Summa rörelsekostnader		-2 850 035	-3 095 215
Rörelseresultat		1 623 255	1 369 003
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 636	2 331
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-461 669	-473 143
Summa finansiella poster		-458 033	-470 812
Årets resultat		1 165 222	898 190



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0612

HSB Brf Mejseln i Vänersborg

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	<u>19 163 610</u>	<u>19 663 610</u>
	19 163 610	19 663 610

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

19 164 110 **19 664 110**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	1 653	4 264
--------	-------	-------

Övriga fordringar

Not 11	1 938 696	1 753 960
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>67 790</u>	<u>70 479</u>
	2 008 139	1 828 703

Kortfristiga placeringar

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

Kassa och bank

	10 932	23 066
--	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

5 719 071 **4 551 769**

Summa tillgångar

24 883 181 **24 215 879** ^(M)



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0612

HSB Brf Mejseln i Vänersborg

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

571 001

571 001

3 267 942

2 295 153

3 838 943

2 866 154

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

684 975

759 574

1 165 222

898 190

1 850 197

1 657 764

Summa eget kapital

5 689 140

4 523 918

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

17 432 865

16 782 079

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

477 072

1 604 930

Leverantörsskulder

189 413

181 775

Skatteskulder

11 358

0

Övriga skulder

Not 16

491 598

523 660

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

591 735

599 517

1 761 176

2 909 882

Summa skulder

19 194 041

19 691 961

Summa Eget kapital och skulder

24 883 181

24 215 879



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 37 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 38 år.

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. ⁸⁾



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0612

HSB Brf Mejseln i Vänersborg

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 393 800	4 393 800
Hyrer	127 379	129 180
Bortfall årsavgifter	-65 436	-65 436
Bortfall hyror	-2 669	-4 720
Elintäkter	92 400	92 400
Övriga intäkter	26 817	17 995
Bruttoomsättning	4 572 291	4 563 219
Avsatt till inre fond	-99 001	-99 001
	4 473 290	4 464 218
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	196 798	227 933
Tv/datakostnader	94 186	92 181
Reparationer	173 501	212 760
El	397 819	390 878
Uppvärmning	647 263	673 780
Vatten	176 340	164 800
Sophämtning	92 853	79 416
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	115 143	94 200
Medlemsavgifter	33 718	30 114
Försäkringar	42 383	41 370
Förvaltningsarvoden	156 448	155 478
Övriga driftskostnader	61 156	28 622
Övriga kostnader	11 251	5 525
	2 198 859	2 197 057
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	57 211	313 540
	57 211	313 540
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	52 440	44 143
Vicevärdsarvode	17 415	18 017
Revisorsarvode	2 948	2 890
Löner och andra ersättningar	3 150	3 100
Sociala kostnader	18 012	16 468
	93 965	84 618
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	80 000	80 000
Ombyggnader	420 000	420 000
	500 000	500 000
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	936	863
Övriga ränteintäkter	2 700	1 468
	3 636	2 331
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	461 669	473 143
	461 669	473 143



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0612

HSB Brf Mejseln i Vänersborg**Noter****2019-12-31****2018-12-31****Not 8 Byggnader och mark**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år 2056
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 1969

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2019-12-31
Ursprunglig byggnad	5 157 851	-2 166 451	-80 000	t o m 2056	2 911 400
Mark	292 210				292 210
Stambyte	21 000 000	-4 620 000	-420 000	2008 - 2057	15 960 000
	<u>26 450 061</u>	<u>-6 786 451</u>	<u>-500 000</u>		<u>19 163 610</u>

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	26 157 851	26 157 851
Anskaffningsvärde mark	292 210	292 210
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>26 450 061</u>	<u>26 450 061</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 786 451	-6 286 451
Årets avskrivningar	-500 000	-500 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-7 286 451</u>	<u>-6 786 451</u>

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

Taxeringsvärde för Mejseln 3

Byggnad - bostäder	34 000 000	22 800 000
Byggnad - lokaler	300 000	0
	<u>34 300 000</u>	<u>22 800 000</u>
Mark - bostäder	13 200 000	8 600 000
Mark - lokaler	336 000	0
	<u>13 536 000</u>	<u>8 600 000</u>
Taxeringsvärde totalt	47 836 000	31 400 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 10 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar	1 653	4 264
	<u>1 653</u>	<u>4 264</u>

Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	1 895 407	1 744 375
Skattefordringar	0	9 585
Fordran Länsförsäkringar	43 289	0
	<u>1 938 696</u>	<u>1 753 960</u>

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2019-10-01	2020-04-01	6 mån	0,20%	1 000 000
HSB Nordvästra Götaland	2019-10-01	2020-01-01	3 mån	0,10%	2 700 000
					3 700 000

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	571 001	0	2 295 153	759 574	898 190
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	898 190	-898 190
Reservering till yttre fond			1 030 000	-1 030 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-57 211	57 211	
Årets resultat					1 165 222
Belopp vid årets slut	571 001	0	3 267 942	684 975	1 165 222



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0612

HSB Brf Mejseln i Vänersborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
SBAB	1512100767	1,37%
SBAB	23326094	1,72%
SBAB	23326108	3,75%
SEB Bolån	11251056	1,57%
Swedbank	2658609272	1,28%
Swedbank	2855413486	1,70%
	Konv.datum	Belopp
	2020-02-22	602 858
	2021-05-19	7 730 000
	2022-08-24	7 730 000
	2020-09-28	234 230
	2020-05-25	1 087 849
	2020-01-28	525 000
		17 909 937
	Nästa års amortering	40 000
		160 000
		160 000
		33 000
		69 072
		15 000
		477 072
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		17 432 865
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		15 524 577
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckning	24 401 000	24 401 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)	477 072	1 604 930
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	491 598	523 660
	491 598	523 660
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	72 204	0
Förutbetalda hyror och avgifter	335 909	314 223
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	183 622	285 294
	591 735	599 517

Vänersborg 17 / 3 2020

Mikael Lindqvist

Mariann Ström Björkvist

Eva Holmquist

Lena-Karin Bennerman

Igor Gogic

Inger Linder

Jan Torstensson

Vår revisionsberättelse har 31 / 3 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Eva Östlund
Av föreningen vald revisor

Malin Johansson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 Brf Konvaljen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vänersborg den 31 / 3 2020


Malin Johannesson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Eva Östlund

Av föreningen vald revisor