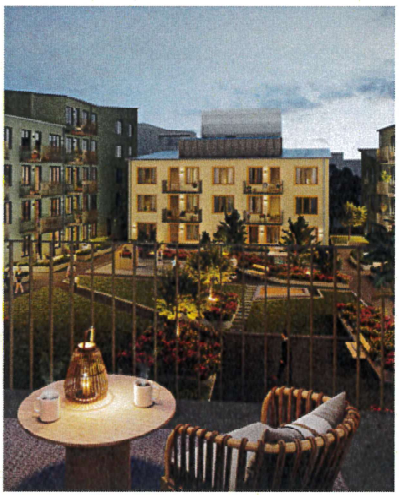

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Mejseln i Vänersborg

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Mejseln i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 762500-0612 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-20.

Föreningen har antagit 2011 års Normalstadgar, version 5 för HSB bostadsrättsföreningar med anpassning av §31 punkt 1.

Ett första beslut har tagits med acklamation om anta HSB Normalstadgar 2023 vid stämman 2023-05-25 med undantag i §31 där föreningen står för underliggande skikt till parkettgolv som föreningen ursprungligen försett lägenheten med.

Energideklarationen är utförd och godkänd under år 2019.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) har utförts under året.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mejseln 3	1968-11-14	1969 och 1970
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
79	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 338
Totalt 79 objekt		**5 338**

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 36 st 2 rok, 24 st 3 rok, 6 st 4 rok.
Föreningen disponerar lägenhet 33 och 34.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Igor Gogic	Ordförande
Mariann Ström Björkvist	Ledamot
Mikael Lindqvist	Ledamot
Jouko Rahunen	Ledamot
Omar Lattouf	Ledamot
Anna Hederstad	Ledamot
Jan Torstensson	Ledamot, HSB NG
Simon Olofsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Igor Gogic, Mariann Ström Björkvist och Simon Olofsson.

Firman tecknas två i förening av Igor Gogic, Mariann Ström Björkvist, Jouko Rahunen, Mikael Lindqvist och Anna Hederstad.

Revisorer har varit: Eva Östlund med Ajshe Baftiu som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Daniel De Brito, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar varav 3 genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i samband med uppdateringen av föreningens underhållsplan.

Ekonomi

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.
Årsavgiften förändras ej per 2024-01-01.
Avsättning till inre fond är fortsatt pausad även för 2024.
El ingår i årsavgiften.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2024.
Efter en avsättning till yttre fond med 382 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 2 000 kr, så blir det ett beräknat resultat med 1 744 000 kr.

Övergång till regelverket K3 kommer ske under 2024.

Föreningen har under året löst två rörliga lån i syfte att minska räntekostnaderna.
Låneomsättning för de övriga lånen sker år 2026 och 2032.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1984	Ansluter till fjärrvärme och tilläggsisolerar vindarna med varmfiber.
1985	Monterar in torktumlare i samtliga tvättstugor och 2 garagelängor byggs
1987	Fönsterbyte
1988	Omläggning av taken till Derbigum
1992	Ytterliga garagelänga byggs
1995	Miljöhuset tas i bruk
1996	Nytt låssystem installeras
1998	Grovtvättstuga iordningställs
1999	Byte av ytterdörrar
2001	Ombyggnad av el central och ytterligare 2 garage byggs
2002	Gästlägenheten iordningställs
2004	Byte fönster i källargång A - hus
2007	Stambyte och renovering av badrum
2008	Postboxar installeras
2014	Balkonger A - hus renoveras
2016	Byte fönster källargång B- och C - hus
2020	Renovering av balkonger B- och C hus
2021	Samtliga gårds- och ytterbelysningar är utbytta till LED
2023	Cirkulationspump utbytt i undercentralen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024 - 2028	Byte paneler vid garage 19 - 27

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 96 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	370	309	361	356
Skuldsättning, kr/kvm	2 812	3 065	3 148	3 269
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 812	3 065	3 148	3 269
Räntekänslighet, %	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	398	311	242	228
Årsavgifter, kr/kvm	1 013	891	874	857
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	1 035	906	887	875
Nettoomsättning, tkr	5 523	4 737	4 637	4 576
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 264	1 098	1 254	-2 557
Soliditet, %	30	24	20	14

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	571 001	0	0	571 001
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 325 493	0	787 639	4 113 132
S:a bundet eget kapital, kr	**3 896 494**	**0**	**787 639**	**4 684 133**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	488 962	1 097 575	-787 639	798 897
Årets resultat, kr	1 097 575	-1 097 575	1 264 153	1 264 153
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 586 537**	**0**	**476 514**	**2 063 050**
S:a eget kapital, kr	**5 483 031**	**0**	**1 264 153**	**6 747 183**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 212 361 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 586 536
Årets resultat, kr	1 264 153
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	212 361
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**2 063 050**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**2 063 050**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Årets resultat efter fondförändring är 476 514 kr.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 523 488	4 737 295
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**5 523 488**	**4 737 295**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 056 779	-2 382 726
Övriga externa kostnader	Not 4	-248 526	-235 690
Personalkostnader	Not 5	-107 951	-94 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-500 138	-500 138
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-3 913 394**	**-3 212 980**
RÖRELSERESULTAT		**1 610 094**	**1 524 315**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		114 949	14 762
Räntekostnader och liknande resultatposter		-460 890	-441 502
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-345 941**	**-426 740**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**1 264 153**	**1 097 575**
ÅRETS RESULTAT		**1 264 153**	**1 097 575**

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	17 163 334	17 663 472
Summa materiella anläggningstillgångar		17 163 334	17 663 472
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**17 163 834**	**17 663 972**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 087	1 328
Övriga fordringar	Not 9	1 120 762	1 580 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	94 634	66 721
Summa kortfristiga fordringar		1 232 483	1 648 051
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	4 500 000	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		4 500 000	4 000 000
Kassa och bank	Not 12	12 326	12 604
Summa kassa och bank		12 326	12 604
Summa omsättningstillgångar		**5 744 809**	**5 660 655**
SUMMA TILLGÅNGAR		**22 908 644**	**23 324 627**

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		571 001	571 001
Fond för yttre underhåll		4 113 132	3 325 493
Summa bundet eget kapital		4 684 133	3 896 494
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		798 897	488 962
Årets resultat		1 264 153	1 097 575
Summa fritt eget kapital		2 063 050	1 586 536
Summa eget kapital		**6 747 183**	**5 483 030**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	14 619 757	15 008 829
Summa långfristiga skulder		14 619 757	15 008 829
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		389 072	1 351 929
Leverantörsskulder		0	26 981
Skatteskulder		11 530	6 000
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	480 309	566 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	660 792	880 999
Summa kortfristiga skulder		1 541 703	2 832 768
Summa skulder		**16 161 460**	**17 841 597**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**22 908 644**	**23 324 627**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 610 094	1 524 315
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	500 138	500 138
	2 110 232	2 024 453
Erhållen ränta	114 949	14 762
Erlagd ränta	-460 890	-441 502
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 764 291	1 597 713
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 181	5 267
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-328 207	328 851
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**1 391 902**	**1 931 830**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 351 929	-443 946
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-1 351 929**	**-443 946**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**39 973**	**1 487 884**
Likvida medel vid årets början	5 572 072	4 084 188
Likvida medel vid årets slut	5 612 045	5 572 072
	39 973	**1 487 884**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Resterande livslängd på fastigheten är	34 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 967 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	5 128 968	4 662 780
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-76 380	-69 444
	Hyresintäkt garage och bilplatser	167 680	124 170
	Hyresintäkt övrigt	4 100	1 960
	Årsavgift el	277 200	92 400
	Avsatt till inre fond	0	-99 001
	Intäkt andrahandsupplåtelse	420	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar	21 500	24 430
		5 523 488	**4 737 295**
Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-143 152	-91 138
	El	-1 152 097	-744 195
	Uppvärmning	-715 142	-673 809
	Vatten	-255 387	-243 714
	Renhållning	-97 201	-105 047
	TV, bredband, iptelefoni	-48 508	-48 459
	Serviceavtal	-1 728	-1 646
	Förvaltningskostnader	-246 539	-242 467
	Försäkringar	-46 147	-47 729
	Fastighetsskatt	-131 771	-126 241
	Periodiskt underhåll	-212 361	-52 500
	Övriga driftskostnader	-6 746	-5 780
		-3 056 779	**-2 382 726**
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll belysning	-40 773	0
	Underhåll pump UC	-171 588	0
	Underhåll målning	0	-52 500
		-212 361	**-52 500**
Not 4	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-11 500	-10 800
	Övriga förvaltningskostnader	-187 962	-180 417
	Föreningsverksamhet	0	-1 462
	Medlemsavgifter HSB	-38 737	-37 209
	Stämma och styrelse	-10 327	-5 802
		-248 526	**-235 690**
Not 5	**PERSONALKOSTNADER**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-44 955	-46 996
	Vicevärdsarvode	-27 001	-27 939
	Övriga arvoden	-15 604	-651
	Revisionsarvode	-3 226	-3 069
	Sociala avgifter	-16 415	-15 771
	Utbildning	-750	0
		-107 951	**-94 426**
Not 6	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-500 138	-500 138
		-500 138	**-500 138**

	2023-12-31	2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 157 851	26 157 851
Ingående anskaffningsvärde mark	292 210	292 210
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**26 450 061**	**26 450 061**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-8 786 589	-8 286 451
Årets avskrivningar byggnader	-500 138	-500 138
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-9 286 727**	**-8 786 589**
Utgående redovisat värde	**17 163 334**	**17 663 472**
Redovisade värden byggnader	16 871 124	17 371 262
Redovisade värden mark	292 210	292 210

Fastighetsbeteckning: Mejseln 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1969	39 000 000	13 200 000	52 200 000	52 200 000
Lokaler		288 000	336 000	624 000	624 000
		39 288 000	**13 536 000**	**52 824 000**	**52 824 000**

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	24 401 000	24 401 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**24 401 000**	**24 401 000**

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 099 719	1 559 468
Skattekonto	21 043	20 534
	1 120 762	**1 580 002**

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 634	66 721
	94 634	**66 721**

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-04-01	2 000 000	4 000 000
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-02-17	800 000	0
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-04-01	1 200 000	0
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-02-20	500 000	0
			4 500 000	**4 000 000**

Not 12 KASSA OCH BANK

Kassa	8 694	8 622
Swedbank	3 632	3 982
	12 326	**12 604**

	2023-12-31	2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,60%	2026-05-25	828 829	69 072
SBAB	1,55%	2026-05-15	7 090 000	160 000
SBAB	4,41%	2032-07-09	7 090 000	160 000
			15 008 829	**389 072**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**14 619 757**
Nästa års amortering av långfristig skuld	389 072
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**389 072**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,88%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 556 288
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	13 063 469

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	4 009	3 991
Medlemmars inre fond	476 240	558 370
Övriga kortfristiga skulder	60	4 498
	480 309	**566 859**

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	71 532	76 840
Förutbetalda årsavgifter och hyror	389 130	410 218
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	200 130	393 941
	660 792	**880 999**

Vänersborg 2024-04-06

Igor Gogic
Mariann Ström Björkvist
Anna Hederstad
Mikael Lindqvist
Jouko Rahunen
Omar Lattouf
Jan Torstensson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-04-11

Revisor vald av föreningsstämman
Eva Östlund

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 från BoRevision 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 11 / 4 2024

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Östlund
Av föreningen vald revisor