



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Staren i Vänersborg

Org nr 762500-0679

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 Staren i Vänersborg
Org nr 762500-0679

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31
Föreningens 68:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Vänersborg.

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

Energideklaration är utfördes 2018 enl. SFS 2006:985 och är godkänd. Nästa besiktning skall ske 2026.

Funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl BFS 1996:56 utfördes år 2015 med godkänt resultat. Nästa besiktning skall ske år 2021.

Rensning av imkanaler gjordes senast år 2011.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar via Söderberg & Partner. Föreningen har även tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. *Dock måste var och en teckna egen hemförsäkring.*

Fastigheterna Staren 7 och 8 samt Hönan 2 är belägna på adresserna Belfragegatan 33 - 39, Marierovägen 6 A - B, 8 - 14, 16 A - B samt Adolf Andersohngatan 3 A - C och 5 A - C i Vänersborg. Det finns 6 bostadshus som färdigställdes under åren 1953 - 1956, de har 4 våningar med 18 trappuppgångar. *m*

Totala bostadsytan i fastigheten uppgår till 9 192 kvm. Föreningens totalt 167 bostäder fördelar sig enligt följande:

| R o k | Antal |
|---------------|---------------|
| 1 | 56 st |
| 2 | 78 st |
| 3 | 33 st |
| Totalt | 167 st |

Det finns också 16 lokaler, 34 garage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört för totalt 1 565 127 kr, följande åtgärder har gjorts:

Renovering och ombyggnad av föreningslokal och vicevärdskontor.

Takbesiktning som resulterade i några akuta åtgärder som pannbyte, rensning av rännor samt röt-skada med mera. Ett par fasader har också behövt åtgärdas. Två källartrappor är lagade.

Våra undercentraler är ommålade och torktumlare är bytt.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året. Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Takrenovering skall påbörjas
- OVK funktionskontroll samt rensning av imkanaler
- Underhåll av utrustning i tvättstugor och torkrum sker löpande

Planerat underhåll skall kostnadstäckas genom avlyft från underhållsfonden.

Tyvärr påverkas mycket planering fortfarande av pandemin.

Löpande och felavhjälpande reparationer uppgick till 432 150 kronor.

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 1/1 2020 med 2,5 %, den genomsnittliga årsavgiften uppgår till 828 kr per kvm. Styrelsen beslutade även att höja årsavgifterna med 2 % fr om 1/1 2021.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 433 809 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Ett av lånen skall omsättas under december 2021.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2021.

Efter en avsättning till yttre fond med 2 156 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 6 413 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter avsättning på 104 939 kr.

m

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning samt uppdatering av underhållsplan
- HSB avseende skötsel & lokavård
- Göteborgs Energi Din El AB avseende fastighetsel
- Telia avseende kabel-tv och internet
- Spikbussen jourverksamhet

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 196 medlemmar (föregående år 199) varav 195 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 17 bostadsrätter överlåtits varav en som arv och en som gåva.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 23 juni 2020. I stämman deltog 51 röstberättigade medlemmar varav 25 via fullmakt.

Styrelsen samt suppleanter

| | |
|------------------------|--|
| Leif Hallberg | ordförande |
| Karin Carlsson | ledamot, sekreterare |
| Kerstin Webrell Ekberg | ledamot |
| Annika Doverhäll Falk | ledamot |
| Krister Ringblom | ledamot |
| Sonia Snarberg | ledamot, <i>avgått under året</i> |
| Kerstin Björndahl | ledamot, utsedd av HSB Nordvästra Götaland |

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Leif Hallberg, Krister Ringblom och Annika Doverhäll Falk. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Leif Hallberg, Karin Carlsson, Krister Ringblom samt Kerstin Webrell Ekberg två i förening.

Revisor

Revisor har varit Magnus Sandström med Hans Johansson 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 Leif Hallberg med Karin Carlsson som suppleant.

**Vicevärd**

Vicevärd har varit Lars Hansson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Johan Berg sammankallande och Amanda Johansson samt Florence Hellberg.

Miljö/brandskydd

Miljösamordnare har varit Krister Ringblom och brandskyddansvarig Lars Hansson.

Studieorganisatör

Studieorganisatörer har varit Annika Doverhäll Falk.

Medlemsverksamhet

All medlemsverksamhet har varit inställd under p g a pandemin.

Flerårsöversikt

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning tkr | 7 894 | 7 718 | 7 564 | 7 345 | 7 210 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | 689 | 1 873 | 1 798 | -1 407 | 1 351 |
| Soliditet % | 24 % | 22 % | 16 % | 10 % | 14 % |
| Bankskuld tkr | 21 434 | 22 371 | 23 257 | 24 181 | 25 100 |
| Låneskuld kr/kvm | 2 332 | 2 434 | 2 530 | 2 630 | 2 731 |
| Räntekostnader kr/kvm | 44 | 51 | 52 | 57 | 74 |
| Drifts-/personalkostnader kr/kvm | 483 | 456 | 433 | 413 | 435 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm | 828 | 808 | 792 | 769 | 754 |
| Fond för yttre underhåll tkr | 5 330 | 4 767 | 3 156 | 1 751 | 3 641 |
| Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm | 232 | 218 | 209 | 190 | 155 |

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not förändring i eget kapital)

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Under- hållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-------------------------------|----------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 214 055 | 0 | 4 767 184 | -205 105 | 1 872 962 |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut | | | | 1 872 962 | -1 872 962 |
| Reservering till yttre fond | | | 2 128 000 | -2 128 000 | |
| Ianspråktagande av yttre fond | | | - 1 565 127 | 1 565 127 | |
| Årets resultat | | | | | 689 276 |
| Belopp vid årets slut | 214 055 | 0 | 5 330 057 | 1 104 984 | 689 276 |

Resultatdisposition

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

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

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till styrelsens förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 1 667 857 |
| Årets resultat före fondförändring | 689 276 |
| Årets fondavsättning enligt budget | -2 128 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | <u>1 565 127</u> |
| | 1 794 260 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att balansera i ny räkning **1 794 260**

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 5 330 057

Tillägg till resultaträkningen:

| | |
|---|------------------|
| Årets resultat | 689 276 |
| Avsättning till underhållsfond | -2 128 000 |
| Disposition underhållsfond | <u>1 565 127</u> |
| Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond | - 562 873 |
| Resultat efter fondförändring | 126 403 <i>m</i> |



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Staren i Vänersborg

| | | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Resultaträkning | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 7 894 171 | 7 717 677 |
| Summa intäkter | | 7 894 171 | 7 717 677 |
| Driftskostnader | Not 2 | -4 292 438 | -4 017 122 |
| Underhållskostnader | Not 3 | -1 565 127 | -388 806 |
| Personalkostnader | Not 4 | -154 975 | -172 545 |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 5 | -800 000 | -800 000 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 812 540 | -5 378 473 |
| Rörelseresultat | | 1 081 631 | 2 339 204 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 6 | 13 361 | 6 690 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | -405 716 | -472 932 |
| Summa finansiella poster | | -392 355 | -466 242 |
| Årets resultat | | 689 276 | 1 872 962 |

m



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0679

HSB Brf Staren i Vänersborg

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

| | | |
|-------|-------------------|-------------------|
| Not 8 | <u>20 198 155</u> | <u>20 998 155</u> |
| | 20 198 155 | 20 998 155 |

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

| | |
|-------------------|-------------------|
| 20 198 655 | 20 998 655 |
|-------------------|-------------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

| | | |
|--------|--------|-------|
| Not 10 | 11 610 | 3 669 |
|--------|--------|-------|

Övriga fordringar

| | | |
|--------|-----------|-----------|
| Not 11 | 2 911 261 | 2 813 496 |
|--------|-----------|-----------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | |
|----------------|----------------|
| <u>163 546</u> | <u>165 355</u> |
| 3 086 417 | 2 982 520 |

Kortfristiga placeringar

| | | |
|--------|-----------|-----------|
| Not 12 | 7 000 000 | 6 500 000 |
|--------|-----------|-----------|

Summa omsättningstillgångar

| | |
|-------------------|------------------|
| 10 086 417 | 9 482 520 |
|-------------------|------------------|

Summa tillgångar

| | |
|-------------------|-------------------|
| 30 285 072 | 30 481 175 |
|-------------------|-------------------|

M



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0679

HSB Brf Staren i Vänersborg

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

214 055

214 055

Fond för yttre underhåll

5 330 057

4 767 184

5 544 112

4 981 239

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 104 984

-205 105

Årets resultat

689 276

1 872 962

1 794 260

1 667 857

Summa eget kapital

7 338 371

6 649 096

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

19 242 875

21 433 816

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

2 190 934

937 254

Leverantörsskulder

455 815

358 956

Skatteskulder

75 169

42 899

Övriga skulder

Not 16

152 337

178 485

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

829 570

880 670

3 703 826

2 398 264

Summa skulder

22 946 701

23 832 080

Summa Eget kapital och skulder

30 285 072

30 481 175

M



HSB Brf Staren i Vänersborg

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 24 år.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod för balkongbyte / inglasning har bedömts vara 28 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 Brf Staren i Vänersborg

| Noter | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--|------------------|------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 7 610 868 | 7 425 264 |
| Hyror | 287 624 | 280 436 |
| Bortfall hyror | -13 575 | -1 115 |
| Övriga intäkter | 9 254 | 13 092 |
| | 7 894 171 | 7 717 677 |
| Not 2 Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel mm | 913 153 | 851 594 |
| Tv/datakostnader | 119 213 | 118 432 |
| Reparationer | 432 150 | 179 070 |
| El | 137 070 | 138 531 |
| Uppvärmning | 1 390 049 | 1 463 338 |
| Vatten | 374 881 | 373 403 |
| Sophämtning | 112 229 | 102 967 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 247 550 | 239 909 |
| Medlemsavgifter | 69 775 | 67 671 |
| Försäkringar | 124 821 | 133 849 |
| Förvaltningsarvoden | 268 664 | 260 395 |
| Övriga driftskostnader | 98 612 | 77 704 |
| Övriga kostnader | 4 271 | 10 259 |
| | 4 292 438 | 4 017 122 |
| Not 3 Underhållskostnader | | |
| Periodiskt underhåll | 1 565 127 | 388 806 |
| | 1 565 127 | 388 806 |
| Not 4 Personalkostnader | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 41 800 | 52 250 |
| Vicevärdsarvode | 41 250 | 45 000 |
| Revisorsarvode | 3 500 | 3 500 |
| Löner och andra ersättningar | 35 975 | 37 950 |
| Sociala kostnader | 32 450 | 33 845 |
| | 154 975 | 172 545 |
| Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar | | |
| Byggnader | 500 000 | 500 000 |
| Ombyggnader | 300 000 | 300 000 |
| | 800 000 | 800 000 |
| Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för. | 1 254 | 1 440 |
| Övriga ränteintäkter | 12 107 | 5 250 |
| | 13 361 | 6 690 |
| Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 405 716 | 472 932 |
| | 405 716 | 472 932 |



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0679

HSB Brf Staren i Vänersborg

| Noter | | | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---|--|------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| Not 8 Byggnader och mark | Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet) | | | | |
| Byggnaderna är helt avskrivna år | | | | 2044 | |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut | | | | 1956 | |
| | Anskaffnings- värde | Ack. av- och nedskrivningar | Årets avskrivning | Avskrivnings- tid | Bokfört värde 2020-12-31 |
| Ursprunglig byggnad | 29 411 472 | -17 324 472 | -500 000 | t o m 2044 | 11 587 000 |
| Mark | 211 155 | | | | 211 155 |
| Ombyggnationer | 13 500 000 | -4 800 000 | -300 000 | t o m 2048 | 8 400 000 |
| | <u>43 122 627</u> | <u>-22 124 472</u> | <u>-800 000</u> | | <u>20 198 155</u> |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | | | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | | | | 42 911 472 | 42 911 472 |
| Anskaffningsvärde mark | | | | 211 155 | 211 155 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | | | | <u>43 122 627</u> | <u>43 122 627</u> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | | | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | | | | -22 124 472 | -21 324 472 |
| Årets avskrivningar | | | | -800 000 | -800 000 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | | | | <u>-22 924 472</u> | <u>-22 124 472</u> |
| Bokfört värde | | | | 20 198 155 | 20 998 155 |
| Taxeringsvärde för Staren 7 och 8 samt Hönan 2 | | | | | |
| Byggnad - bostäder | | | | 56 400 000 | 56 400 000 |
| Byggnad - lokaler | | | | 571 000 | 571 000 |
| | | | | <u>56 971 000</u> | <u>56 971 000</u> |
| Mark - bostäder | | | | 22 800 000 | 22 800 000 |
| Mark - lokaler | | | | 424 000 | 424 000 |
| | | | | <u>23 224 000</u> | <u>23 224 000</u> |
| Taxeringsvärde totalt | | | | 80 195 000 | 80 195 000 |
| Ställda säkerheter | | | | | |
| Fastighetsinteckning | | | | 32 500 000 | 32 500 000 |
| Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav | En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för. | | | | |
| | | | | 500 | 500 |
| Not 10 Kundfordringar | Hyres och avgiftsfordringar | | | | |
| | | | | 11 610 | 3 669 |
| | | | | <u>11 610</u> | <u>3 669</u> |
| Not 11 Övriga fordringar | Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland | | | | |
| | | | | 2 864 509 | 2 669 213 |
| Skattekonto | | | | 46 752 | 1 752 |
| Övrigt | | | | 0 | 142 531 |
| | | | | <u>2 911 261</u> | <u>2 813 496</u> |

**HSB Brf Staren i Vänersborg****Noter****2020-12-31 2019-12-31****Not 12 Kortfristiga placeringar**

| Placeringstyp | Startdatum | Oms. datum | Löptid | Ränta | Belopp |
|-------------------------|------------|------------|--------|-------|------------------|
| HSB Nordvästra Götaland | 2020-10-01 | 2021-01-01 | 3 mån | 0,15% | 7 000 000 |
| | | | | | 7 000 000 |

Not 13 Förändring av eget kapital

| | Insatser | Uppl. avgifter | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-------------------------------|----------------|----------------|------------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 214 055 | 0 | 4 767 184 | -205 105 | 1 872 962 |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut | | | 0 | 1 872 962 | -1 872 962 |
| Reservering till yttre fond | | | 2 128 000 | -2 128 000 | |
| Ianspråktagande av yttre fond | | | -1 565 127 | 1 565 127 | |
| Årets resultat | | | | | 689 276 |
| Belopp vid årets slut | 214 055 | 0 | 5 330 057 | 1 104 984 | 689 276 |

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--------------|------------|-------|------------|------------|----------------------|
| SBAB | 10090717 | 2,24% | 2021-12-13 | 1 286 475 | 40 000 |
| SBAB | 10153360 | 1,87% | 2022-05-20 | 3 784 895 | 94 459 |
| SBAB | 10153379 | 1,32% | 2030-11-14 | 5 552 439 | 100 000 |
| Swedbank | 2658067257 | 1,76% | 2023-05-25 | 1 005 000 | 410 000 |
| Swedbank | 2658067281 | 1,13% | 2027-10-25 | 3 960 000 | 120 000 |
| Swedbank | 2951436084 | 1,94% | 2029-04-25 | 5 845 000 | 180 000 |
| | | | | 21 433 809 | 944 459 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **19 242 875**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 16 711 514

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

| | | |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Nästa års amorteringar | 944 459 | 937 254 |
| Lån som förfaller inom 12 mån * | 1 246 475 | 0 |
| | 2 190 934 | 937 254 |

* Enligt nya direktiv skall lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga. Avsikten med lånefinansieringen av fastigheten är långsiktig och styrelsen har inte för avsikt att avsluta lånen inom ett år.

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

| | | |
|---------------------|----------------|----------------|
| Källskatt | 9 516 | 21 380 |
| Arbetsgivaravgifter | 7 587 | 17 992 |
| Inre fond | 135 234 | 139 113 |
| | 152 337 | 178 485 |

M

**HSB Brf Staren i Vänersborg**

| Noter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Upplupna räntekostnader | 23 479 | 38 493 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 596 753 | 595 417 |
| Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter | 209 338 | 246 760 |
| | 829 570 | 880 670 |

Vänersborg 27/4 2021


Leif Hallberg



Karin Carlsson



Krister Ringblom



Annika Doverhäll-Falk

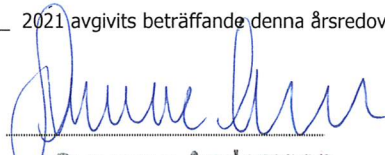


Kerstin Webrell Ekberg



Kerstin Björndahl

Vår revisionsberättelse har 1/5 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

Magnus Sandström
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Staren i Vänersborg, org.nr. 762500-0679

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Staren 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorerns utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorern 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.

Revisorern utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Staren 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 revisionsssed 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:

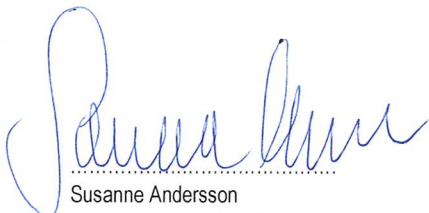
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 15 2021



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Magnus Sandström
Av föreningen vald revisor