



# ÅRSREDOVISNING 2020

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SYRENE I VÄNERSBORG

Organisationsnummer 762500-0596



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.





## HSB Brf Syrenen i Vänersborg

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Syrenen i Vänersborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31, föreningens 54:e verksamhetsår.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

Årsredovisning är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Vänersborg.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar, version 5.

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

### Fastigheter

På fastigheten, som färdigställdes år 1966 - 67, finns 1 bostadshus i 4 - 5 våningar med 16 trappuppgångar.

### Fastighetsbeteckning

Syrenen 11

### Adress

Kronogatan 4 A - S, Vänersborg

Hemsida: [www.hsb.se/nvg/syrenen](http://www.hsb.se/nvg/syrenen)

### Antal objekt

171 st bostäder om 11 573 kvm, 1 st lokal samt 180 st garageplatser.

### Lgh fördelning

40 st 1 rum och kök

33 st 2 rum och kök

84 st 3 rum och kök

7 st 4 rum och kök

7 st 5 rum och kök

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg hos Länsförsäkringar.

### Förvaltning

Föreningen har avtal med HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning. Föreningen har även avtal med Kone Hissar, ComHem (kabel-tv & internet), Telia och Hallon (telefon), TriStar Clean AB (lokal vård), Din el (el), Vicetjänster (Vicevärd), Infometric (avläsning el), Kyl- och Tvättservice (serv/rep av tvättmaskiner), Uddevalla Brandservice (kontroll av brandredskap mm) och Spikbussen Fastighetsjour (journservice).



## HSB Brf Syrenen i Vänersborg

Föreningen har underhållsplan som senast uppdaterades under året.

Styrelsens stadgeenliga årliga fastighetsbesiktning utfördes under året.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. SFS 1991:1 273, OVK, är pågående och beräknas färdigställd under första halvåret 2021. Nästa besiktning skall ske enligt 6 års fastställd intervall år 2024. Rensning av imkanaler utfördes år 2008.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2012.

### Resultat och ställning

|   | 2020   | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|---|--------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning tkr                       | 7 847  | 7 295 | 7 177 | 7 030 | 7 063 |
| Resultat efter finansiella poster tkr     | -1 928 | 59    | 637   | 1 001 | -18   |
| Avgifts- och hyresbortfall tkr            | -129   | -46   | -56   | -51   | 53    |
| Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2         | 542    | 505   | 505   | 505   | 505   |
| Fond för yttre underhåll tkr              | 2 599  | 5 041 | 5 100 | 4 628 | 4 124 |
| Soliditet % eget kapital/tot eget kapital | 46     | 62    | 61    | 58    | 52    |

### Årets underhåll

- Ersättning av stolpe för kortläsare garageinfart
- Byte av tvättmaskin A-huset
- Nytt tätskikt/asfalt på hela innergården, samt därav förorsakade omfattande plåtarbeten
- Byte av belysningsstolpar innergården
- Byte dörrautomatik ingång 4 H
- Isolering av vindar i samtliga bostadshus
- Schaktning/gjutning i garagegolv på grund av sanering av gnagare
- Åtgärder VVC (varmvattencirkulation).

### Väsentliga händelse som har hänt under året

Projektet med ombyggnad av innergården har påbörjats och fortsätter under 2021. Vindarna på hus A, B och C har försetts med ny isolering.

### Föreningsfrågor


#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. I stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

#### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Antal medlemmar i föreningen är 226 st (föregående år 224), varav 225 st innehar bostadsrätt. Övrig medlem är HSB Nordvästra Götaland. Under året har 6 st bostadsrätter överlåtit.

#### Styrelsen samt suppleanter

|                    |   |
|--------------------|---|
| Kerstin Anderström | ordförande  |
| Sune Larsson       | vice ordförande   |
| Birgitta Andersson | sekreterare   |
| Max Berger         | ledamot  |



### **HSB Brf Syrenen i Vänersborg**

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Lena Hecktor        | ledamot                    |
| Bert Lavén Darheden | ledamot                    |
| Jessica Rosengren   | ledamot                    |
| Lennart Ander       | ledamot                    |
| Gunnar Thönssen     | ledamot                    |
| Lars-Erik Hansson   | ledamot, utsedd av HSB NVG |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandattiden ut för Sune Larsson, Birgitta Andersson, Max Berger samt Bert Lavén Darheden .

### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av Kerstin Anderström, Sune Larsson, Lena Hecktor samt Lennart Ander, två i förening.

### **Sammanträden**

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

### **Vicevärd**

Per Larsson har varit vicevärd.

### **Revisor**

Revisorer har varit Jörgen Josefsson med Per-Arne Söderström som suppleant, valda av föreningen, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### **Representanter i HSB:s fullmäktige**

Föreningens representant i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Kerstin Anderström med Sune Larsson som suppleant.

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Anna Johannesson som sammankallande, och Helena Jenhall, Katarina Johansson och Bo Göran Karlsson.

### **Studieorganisatör**

Studieorganisatör har varit Lennart Ander.

### **Miljösamordnare**

Miljösamordnare har varit Max Berger.

### **Brandskyddsansvarig**

Brandskyddsansvarig har varit Max Berger.

### **Aktiviteter, studie och fritidsverksamhet**

Den fräscha gymlokalen används flitigt av medlemmar i alla åldrar. Trivselgruppen anordnar pubkvällar, gårdsfester, luciakaffe med mera. Det finns ett välutrustat snickeri, samt biljardrum och bordtennisrum i källaren. Här finns även ett bokrum, dit man kan lämna sina utlästa böcker och låna olika typer av litteratur.

Föreningen förfogar över en lägenhet med fyra bäddar, som kan hyras för medlemmarnas gäster. Likaså kan den gemensamma samlingslokalen hyras för privata sammankomster/kalas.

Föreningen har avtal med Com Hem för digital TV, bredband och IP-telefoni. Kostnaden är 160 kr/månad och lägenhet och läggs automatiskt på avin för avgiftsinbetalningen.





## HSB Brf Syrenen i Vänersborg

### Förväntad framtida utveckling

#### Ekonomi och Budget 2021

Budgeten visar ett överskott på 409 880 kr efter att 1 200 000 kr reserverats för framtida underhåll, samt att 3 030 000 kr disponerats ur underhållsfonden för dessa åtgärder.

I samband med antagande av budget för år 2021 beslutade styrelsen att fr.o.m. 2021-01-01 inte höja årsavgiften.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 314 691 kr.

Sammanställning över lån och Swishkonto (ingen handkassa numera) bifogas separat.

#### Framtida underhåll

Ombyggnad/anpassning i D-huset uthyrningslokal, byte av armaturer källargångar med mera, ombyggnad av hisslarm, GSM, byte tvätt/tork i tvättstugor, ombyggnad av innergård, byte tak D-huset samt byte av VVC.

#### Avgifter och hyror

I januari 2020 höjdes årsavgifterna med 5 %. Den genomsnittliga årsavgiften inkl värme är 542 kr per m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

#### Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not Förändring av eget kapital):

|                               | Insatser         | Upplåtelseavgifter | Yttre U-h fond   | Balanserat resultat | Årets resultat    |
|-------------------------------|------------------|--------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång       | 1 418 290        | 665 900            | 5 040 657        | 5 096 697           | 58 759            |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut  |                  |                    | 0                | 58 759              | -58 759           |
| Reservering till yttre fond   |                  |                    | 1 000 000        | -1 000 000          |                   |
| Ianspråktagande av yttre fond |                  |                    | -3 441 222       | 3 441 222           |                   |
| Årets resultat                |                  |                    |                  |                     | -1 927 738        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>  | <b>1 418 290</b> | <b>665 900</b>     | <b>2 599 435</b> | <b>7 596 678</b>    | <b>-1 927 738</b> |

#### Resultatdisposition

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

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

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                   | 5 155 456        |
| Årets resultat före fondförändring    | -1 927 738       |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -1 000 000       |
| Årets ianspråktagande underhållsfond  | <u>3 441 222</u> |
| <b>Till stämmans förfogande</b>       | <b>5 668 940</b> |

**Balanseras i ny räkning** **5 668 940** *m*

**HSB Brf Syrenen i Vänersborg**

|   |       | <b>2020-01-01</b> | <b>2019-01-01</b> |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                                      |       | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
| Nettoomsättning   | Not 1 | 7 847 512         | 7 241 756         |
| <b>Summa intäkter</b>                                       |       | <b>7 847 512</b>  | <b>7 241 756</b>  |
| Driftskostnader   | Not 2 | -5 513 200        | -5 326 050        |
| Underhållskostnader   | Not 3 | -3 441 222        | -1 050 100        |
| Personalkostnader   | Not 4 | -277 356          | -294 545          |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar              | Not 5 | -445 835          | -419 152          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                               |       | <b>-9 677 613</b> | <b>-7 089 846</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                      |       | <b>-1 830 101</b> | <b>151 910</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                                   |       |                   |                   |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter                   | Not 6 | 2 526             | 2 750             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                  | Not 7 | -100 163          | -95 900           |
| Summa finansiella poster                                    |       | -97 637           | -93 150           |
| <b>Årets resultat</b>                                       |       | <b>-1 927 738</b> | <b>58 759</b>     |
| <b>Tillägg till resultaträkningen:</b>                      |       |                   |                   |
| <b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>    |       |                   |                   |
| <i>Avsättning underhållsfond</i>                            |       | -1 000 000        | -990 000          |
| <i>Disposition underhållsfond</i>                           |       | 3 441 222         | 1 050 100         |
| <i>Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond</i> |       | 2 441 222         | 60 100            |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>                        |       | <b>513 484</b>    | <b>118 859</b>    |

**HSB Brf Syrenen i Vänersborg****Balansräkning** **2020-12-31**    **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8            15 795 749            16 241 584

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 9            2 873 138            0

---

18 668 887            16 241 584*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10            500            500

---

500            500

Summa anläggningstillgångar

---

**18 669 387**            **16 242 084****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 11            1 415            2 688

Skattefordran

12 014            0

Övriga fordringar

Not 12            3 609 967            1 686 051

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

218 771            233 694

---

3 842 167            1 922 433

Kortfristiga placeringar

0            1 500 000

*Kassa och bank*

21 366            1 241

Summa omsättningstillgångar

---

**3 863 533**            **3 423 674****Summa tillgångar**

---

**22 532 920**            **19 665 758**



**HSB Brf Syrenen i Vänersborg****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

2 084 190

2 084 190

Fond för yttre underhåll

2 599 435

5 040 657

4 683 6257 124 847*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

7 596 678

5 096 697

Årets resultat

-1 927 738

58 759

5 668 9405 155 456

Summa eget kapital

**10 352 566****12 280 303****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

7 599 751

5 334 691

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

2 714 940

553 940

Leverantörsskulder

631 609

387 274

Skatteskulder

12 014

12 014

Övriga skulder

Not 16

198 512

206 817

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 023 528

890 719

4 580 6032 050 763

Summa skulder

**12 180 354****7 385 454****Summa Eget kapital och skulder****22 532 920****19 665 758**

m



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0596

## HSB Brf Syrenen i Vänersborg

### NOTER

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

#### Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassningen till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 54 år.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Underhållsfond

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

#### Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuell skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0596

**HSB Brf Syrenen i Vänersborg**

| <b>Noter</b>   | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                                   |                                  |                                  |
| Årsavgifter  | 6 254 832                        | 5 956 872                        |
| Hyror  | 683 070                          | 695 842                          |
| Bortfall hyror   | -128 948                         | -45 935                          |
| Elintäkter   | 467 814                          | 212 681                          |
| Övriga intäkter  | 570 744                          | 422 296                          |
|  | <b>7 847 512</b>                 | <b>7 241 756</b>                 |
| <b>Not 2 Driftskostnader</b>                                   |                                  |                                  |
| Fastighetsskötsel mm   | 976 202                          | 1 037 755                        |
| Tv/datakostnader   | 449 387                          | 437 361                          |
| Reparationer   | 534 170                          | 232 587                          |
| El   | 573 166                          | 792 524                          |
| Uppvärmning  | 1 030 012                        | 1 066 239                        |
| Vatten   | 340 064                          | 310 666                          |
| Sophämtning  | 185 103                          | 173 867                          |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt                               | 253 693                          | 265 707                          |
| Medlemsavgifter  | 71 346                           | 69 151                           |
| Försäkringar   | 117 507                          | 117 514                          |
| Förvaltningsarvoden  | 286 745                          | 285 726                          |
| Övriga driftskostnader   | 245 569                          | 176 858                          |
| Övriga kostnader   | 450 237                          | 360 095                          |
|  | <b>5 513 200</b>                 | <b>5 326 050</b>                 |
| <b>Not 3 Underhållskostnader</b>                               |                                  |                                  |
| Periodiskt underhåll   | 3 441 222                        | 1 050 100                        |
|  | <b>3 441 222</b>                 | <b>1 050 100</b>                 |
| <b>Not 4 Personalkostnader</b>                                 |                                  |                                  |
| <b>Förtroendevalda</b>   |                                  |                                  |
| Styrelsearvode   | 121 956                          | 101 264                          |
| Revisorsarvode   | 5 116                            | 5 000                            |
| Löner och andra ersättningar                                   | 98 013                           | 130 735                          |
| Sociala kostnader  | 50 701                           | 55 976                           |
|  | <b>275 786</b>                   | <b>292 975</b>                   |
| <b>Övriga anställda</b>  |                                  |                                  |
| Pensionskostnader och förpliktelser                            | 1 570                            | 1 570                            |
|  | <b>1 570</b>                     | <b>1 570</b>                     |
|  | <b>277 356</b>                   | <b>294 545</b>                   |
| <b>Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>      |                                  |                                  |
| Byggnader  | 445 835                          | 419 152                          |
|  | <b>445 835</b>                   | <b>419 152</b>                   |
| <b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>         |                                  |                                  |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för. | 1 166                            | 1 254                            |
| Övriga ränteintäkter   | 1 360                            | 1 496                            |
|  | <b>2 526</b>                     | <b>2 750</b>                     |
| <b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>        |                                  |                                  |
| Räntekostnader långfristiga skulder                            | 100 163                          | 95 900                           |
|  | <b>100 163</b>                   | <b>95 900</b>                    |



**HSB Brf Syrenen i Vänersborg**
**Noter** **2020-12-31** **2019-12-31**
**Not 8 Byggnader och mark**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

 Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2073  
 värdeår enligt taxeringsbeslut 1966
**Akkumulerade anskaffningsvärden**

|  |            |            |
|--|------------|------------|
| Anskaffningsvärde byggnader              | 26 283 280 | 25 749 636 |
| Anskaffningsvärde mark                   | 1 025 305  | 1 025 305  |
| Årets investeringar                      | 0          | 533 644    |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 27 308 585 | 27 308 585 |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                     |             |             |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -11 067 000 | -10 647 848 |
| Årets avskrivningar                 | -445 835    | -419 152    |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -11 512 835 | -11 067 000 |

**Bokfört värde** **15 795 750** **16 241 585**

Taxeringsvärde för Syrenen 11

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| Byggnad - bostäder | 75 000 000 | 75 000 000 |
| Byggnad - lokaler  | 2 587 000  | 2 587 000  |
|                    | 77 587 000 | 77 587 000 |

|                 |            |            |
|-----------------|------------|------------|
| Mark - bostäder | 28 000 000 | 28 000 000 |
| Mark - lokaler  | 437 000    | 437 000    |
|                 | 28 437 000 | 28 437 000 |

 Taxeringsvärde totalt 106 024 000 106 024 000
**Ställda säkerheter:**

 Fastighetsinteckning 16 309 000 17 109 000
**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott**
**Innegård projekt**

|                       |                  |          |
|-----------------------|------------------|----------|
| Ingående värde        | 0                | 0        |
| Årets kostnader       | 2 873 138        | 0        |
| <b>Utgående värde</b> | <b>2 873 138</b> | <b>0</b> |

Projektet beräknas pågå till år 2021 och kosta ca 3 000 000 kr

**Summa pågående nyanläggningar** **2 873 138** **0**
**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

 En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för. **500** **500**
**Not 11 Kundfordringar**

 Hyres och avgiftsfordringar 1 415 2 688  
**1 415** **2 688**
**Not 12 Övriga fordringar**

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland | 3 609 189        | 1 685 273        |
| Skattekonto                             | 778              | 778              |
|   | <b>3 609 967</b> | <b>1 686 051</b> |

**Not 13 Förändring av eget kapital**

|                               | Insatser         | Uppl. avgifter | Underh.- fond    | Balanserat resultat | Årets resultat    |
|-------------------------------|------------------|----------------|------------------|---------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång       | 1 418 290        | 665 900        | 5 040 657        | 5 096 697           | 58 759            |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut   |                  |                | 0                | 58 759              | -58 759           |
| Reservering till yttre fond   |                  |                | 1 000 000        | -1 000 000          |                   |
| Ianspråktagande av yttre fond |                  |                | -3 441 222       | 3 441 222           |                   |
| Årets resultat                |                  |                |                  |                     | -1 927 738        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>  | <b>1 418 290</b> | <b>665 900</b> | <b>2 599 435</b> | <b>7 596 678</b>    | <b>-1 927 738</b> |

**Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut    | Låne nummer    | Ränta | Konv.datum | Belopp     | Nästa års amortering |
|-----------------|----------------|-------|------------|------------|----------------------|
| Stadshypotek AB | 13-2288-394538 | 1,35% | 2021-01-13 | 1 007 000  | 154 000              |
| Stadshypotek AB | 13-2288-395345 | 1,35% | 2021-03-07 | 844 500    | 138 000              |
| Stadshypotek AB | 13-2288-413242 | 1,35% | 2021-02-06 | 400 000    | 0                    |
| Stadshypotek AB | 13-2288-415758 | 1,59% | 2022-06-01 | 1 680 119  | 18 116               |
| Stadshypotek AB | 13-2288-416581 | 1,58% | 2022-07-30 | 1 403 072  | 243 824              |
| Stadshypotek AB | 13-2288-435727 | 1,15% | 2025-10-30 | 4 980 000  | 240 000              |
|                 |                |       |            | 10 314 691 | 793 940              |

 Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 599 751**

 Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 344 991



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0596

### HSB Brf Syrenen i Vänersborg

Noter 2020-12-31    2019-12-31

| Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut |                  |                |
|---|------------------|----------------|
| Nästa års amorteringar                          | 793 940          | 553 940        |
| Lån som förfaller inom 12 mån *                 | 1 921 000        | 0              |
|   | <b>2 714 940</b> | <b>553 940</b> |

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

| Not 16 Övriga kortfristiga skulder |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Källskatt                          | 25 381         | 26 949         |
| Arbetsgivaravgifter                | 16 576         | 16 555         |
| Mervärdesskatt                     | 10 787         | 11 399         |
| Inre fond                          | 145 768        | 151 914        |
|                                    | <b>198 512</b> | <b>206 817</b> |

| Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |                  |                |
|---|------------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 9 432            | 11 843         |
| Förutbetalda hyror och avgifter                     | 666 368          | 596 972        |
| Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter     | 347 728          | 281 904        |
|   | <b>1 023 528</b> | <b>890 719</b> |

Vänersborg 8/3 2021

Bert Låven Darheden

Birgitta Andersson

Max Berger

Gunfär Thönssen

Jessica Rosengren

Kerstin Anderström

Lena Hecktör

Vår revisionsberättelse har 21 / 3 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

Jörgen Josefsson  
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Syrenen i Vänersborg, org.nr. 762500-0596

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Syrenen i Vänersborg för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 revisions sed 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, förfälskning, 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 Syrenen 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.

### Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Gunnar Thönssen.

### 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:

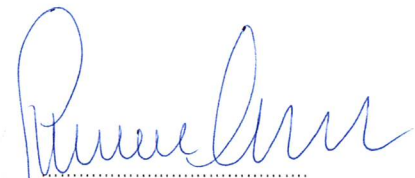
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 21 / 3 2021



Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jörgen Josefsson  
Av föreningen vald revisor