



# ÅRSREDOVISNING 2018

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SYRENE I VÄNERSBORG

Organisationsnummer 762500-0596



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN:**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse.

Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

## **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 nu 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 samt amortering på lån. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## **AVSKRIVNINGAR:**

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier.

Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader som föreningen äger.

## **JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER:**

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter, låneeftergifter och avsättning utöver plan till fond för yttre underhåll.

## **BALANSRÄKNINGEN:**

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital, underhållsfonder, fastighetslån och kortfristiga skulder.

Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser, upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

## **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 kontanter inom ett år.

## **KASSA OCH BANK (LIKVIDA MEDEL):**

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

## **LÅNGFRISTIGA SKULDER:**

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

## **KORTFRISTIGA SKULDER:**

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

## **FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL:**

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta en 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 underhållet av föreningens hus. Tillgodohavanden i fonder för yttre underhåll redovisas i balansräkningen under bundet eget kapital. Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonder för inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen under kortfristiga skulder

## **STÄLLDA SÄKERHETER:**

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

## **EVENTUALFÖRPLIKTELSE:**

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

## **LIKVIDITET:**

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättnings-tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.





**HSB Brf Syrenen i Vänersborg**

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Syrenen i Vänersborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 52:e verksamhetsår.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

### 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.

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, Assa Abloy (garageportar), ComHem (kabel-tv & internet), Telia (telefon), TriStar Clean AB (lokal vård), Din el (el), Söderboms Måleri AB (Vicevärd), Home Solutions (avläsning el), Kyl- och Tvättservice



**HSB Brf Syrenen i Vänersborg**

(serv/rep av tvättmaskiner), Uddevalla Brandservice (kontroll av brandredskap mm) och Dalek Låsservice (porttelefon/lås).

Föreningen har underhållsplan som senast uppdaterades i 2018.

Styrelsens stadgeenliga besiktning har skett 2018.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. SFS 1991:1 273 har skett år 2018. Brister som framkommit åtgärdas under 2019. Rensning av imkanaler utfördes år 2008.

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

**Resultat och ställning**

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	7 177	7 030	7 063	7 080	7 107
Resultat efter finansiella poster tkr	637	1 001	-18	858	1 600
Avgifts- och hyresbortfall tkr	-56	-51	53	70	63
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	505	505	505	505	505
Fond för yttre underhåll tkr	5 100	4 628	4 124	4 690	4 534
Soliditet % eget kapital/tot eget kapital	61	58	52	52	47

**Årets underhåll**

- Målning av trapphusen i hus B
- Byte av armaturer i trapphusen i hus B
- Otätheter i alla källare samt grundvattenbrunn åtgärdade mot radonläckage
- Utveckling/helrenovering av friskvårdsrum/gym

**Väsentliga händelse som har hänt under året**

Föreningen har genomfört helrenovering av gymlokal och investerat i moderna redskap i syfte att friskvård/rehab ska vara möjlig för deras medlemmar. Avtal har slutits med ComHem för digital TV, bredband och telefoni för en kostnad av 160 kr per månad och lägenhet.

**Föreningsfrågor****Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24. I stämman deltog 74 röstberättigade medlemmar.

**Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser**

Antal medlemmar i föreningen är 221 st (föregående år 222), varav 220 st innehar bostadsrätt. Övrig medlem är HSB Nordvästra Götaland. Under året har 16 st bostadsrätter överlåtit.

**Styrelsen samt suppleanter**

Kerstin Anderström	ordförande
Sune Larsson	vice ordförande
Hans-Göran Sääf	sekreterare
Ulrika Eriksson	ledamot
Max Berger	ledamot



## **HSB Brf Syrenen i Vänersborg**

Kerstin Lång ledamot  
Per Larsson ledamot  
Lena Hecktor ledamot  
Lars-Erik Hansson ledamot, utsedd av HSB Nordvästra Götaland  
Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandattiden ut för Max Berger, Ulrika Eriksson, Hans-Göran Sääf samt Sune Larsson.

### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av Kerstin Anderström, Sune Larsson, Per Larsson samt Lars-Åke Söderbom, två i förening.

### **Sammanträden**

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

### **Vicevärd**

Lars-Åke Söderbom 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 HSBs fullmäktige**

Föreningens representant i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Lars-Erik Hansson.

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Anette Emanuelsson som sammankallande, Anna Johannesson, Helena Jenhall och Annika Laago.

### **Studieorganisatör**

Studieorganisatör har varit Lena Hecktor.

### **Miljösamordnare**

Miljösamordnare har varit Max Berger.

### **Brandskyddsansvarig**

Brandskyddsansvarig har varit Max Berger och Lars-Åke Söderbom.

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

Sjukgymnast och instruktör inbjöds till det nya gymmet för visning och handledning för den intresserade. Högläsning anordnas i bokrummet. Trivselgruppen anordnar pub-kvällar, gårdsfest, lucia-kaffe mm. Biljardrum och bordtennisrum finns till medlems förfogande likaså ett välutrustat snickeri och en boulebana.

### **Förväntad framtida utveckling**

#### **Budget 2019**

Budgeten visar ett överskott på 114 554 kr efter att 1 200 000 kr reserverats för framtida underhåll samt att 1 158 000 kr disponerats ur underhållsfonden för dessa åtgärder.



**HSB Brf Syrenen i Vänersborg****Framtida underhåll**

Målning av trapphus, hus C, byte av armaturer i trapphus, hus C, OVK-kontroll inklusive åtgärder, lagning av kantstöd på gården, byte av elmätare/serviceföretag, byte av armaturer i källargångar, byte av mattor i hissar och tvättmaskiner i hus A och C.

**Avgifter och hyror**

Årsavgifterna för 2018 är oförändrade. Den genomsnittliga årsavgiften inkl värme utgör därefter 505 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	4 628 074	3 870 943	1 001 487
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	1 001 487	-1 001 487
Reservering till yttre fond			1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-727 317	727 317	
Årets resultat					636 850
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 418 290</b>	<b>665 900</b>	<b>5 100 757</b>	<b>4 399 747</b>	<b>636 850</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	4 872 430
Årets resultat före fondförändring	636 850
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 200 000
Årets ianspråktagande underhållsfond	<u>727 317</u>
<b>Till stämmans förfogande</b>	<b>5 036 597</b>
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>5 036 597</b>



HSB - där möjligheterna bor

**HSB Brf Syrenen i Vänersborg**

		<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 177 361	7 030 453
<b>Summa intäkter</b>		<b>7 177 361</b>	<b>7 030 453</b>
Driftskostnader	Not 2	-5 049 932	-4 845 723
Underhållskostnader	Not 3	-727 317	-486 379
Personalkostnader	Not 4	-247 200	-174 123
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-419 152	-419 152
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 443 601</b>	<b>-5 925 377</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>733 760</b>	<b>1 105 076</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 673	2 226
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-98 583	-105 815
Summa finansiella poster		-96 910	-103 589
<b>Årets resultat</b>		<b>636 850</b>	<b>1 001 487</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen:</b>			
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Avsättning underhållsfond		-1 200 000	-990 000
Disposition underhållsfond		727 317	486 379
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-472 683	-503 621
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>164 167</b>	<b>497 866</b>



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0596

## HSB Brf Syrenen i Vänersborg

### Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

#### Tillgångar

##### Anläggningstillgångar

###### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	<u>16 127 093</u>	<u>16 546 246</u>
	16 127 093	16 546 246

###### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<b><u>16 127 593</u></b>	<b><u>16 546 746</u></b>
--------------------------	--------------------------

##### Omsättningstillgångar

###### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	14 628	7 204
--------	--------	-------

Skattefordran

18 063	18 063
--------	--------

Övriga fordringar

Not 11	3 262 803	2 742 872
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>142 076</u>	<u>165 727</u>
----------------	----------------

3 437 570	2 933 866
-----------	-----------

Kortfristiga placeringar

Not 12	500 000	500 000
--------	---------	---------

Kassa och bank

2 679	9 538
-------	-------

Summa omsättningstillgångar

<b><u>3 940 249</u></b>	<b><u>3 443 404</u></b>
-------------------------	-------------------------

**Summa tillgångar**

<b><u>20 067 842</u></b>	<b><u>19 990 150</u></b>
--------------------------	--------------------------





HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0596

## HSB Brf Syrenen i Vänersborg

### Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

#### Eget kapital och skulder

##### Eget kapital

Not 13

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

2 084 190

2 084 190

Fond för yttre underhåll

5 100 757

4 628 074

7 184 947

6 712 264

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 399 747

3 870 943

Årets resultat

636 850

1 001 487

5 036 597

4 872 430

Summa eget kapital

**12 221 544**

**11 584 694**

##### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

3 345 131

6 404 071

##### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

3 097 440

553 940

Leverantörsskulder

328 515

336 157

Övriga skulder

Not 16

228 985

235 460

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

846 227

875 828

4 501 167

2 001 385

Summa skulder

**7 846 298**

**8 405 456**

**Summa Eget kapital och skulder**

**20 067 842**

**19 990 150**



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 56 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 eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % 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>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 956 872	5 956 872
Hyror	713 252	722 388
Bortfall hyror	-55 597	-51 016
Elintäkter	383 468	380 662
Övriga intäkter	179 366	21 547
	<b>7 177 361</b>	<b>7 030 453</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel mm	1 004 796	1 045 136
Tv/datakostnader	194 213	111 638
Reparationer	150 240	303 768
El	1 050 929	747 690
Uppvärmning	965 099	1 070 913
Vatten	280 613	279 757
Sophämtning	177 952	175 013
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	235 630	235 630
Medlemsavgifter	68 153	65 858
Försäkringar	115 155	112 113
Förvaltningsarvoden	279 794	266 262
Övriga driftskostnader	148 546	133 325
Övriga kostnader	378 813	302 047
	<b>5 049 932</b>	<b>4 849 150</b>
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
Periodiskt underhåll	727 317	486 379
	<b>727 317</b>	<b>486 379</b>
<b>Not 4 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	119 900	89 145
Revisorsarvode	5 000	4 400
Löner och andra ersättningar	77 835	50 660
Sociala kostnader	42 895	29 918
	<b>245 630</b>	<b>174 123</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Pensionskostnader och förpliktelser	1 570	0
	<b>1 570</b>	<b>0</b>
	<b>247 200</b>	<b>174 123</b>
<b>Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	419 152	419 152
	<b>419 152</b>	<b>419 152</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	1 323	1 454
Övriga ränteintäkter	350	772
	<b>1 673</b>	<b>2 226</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	98 583	105 815
	<b>98 583</b>	<b>105 815</b>





HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0596

**HSB Brf Syrenen i Vänersborg****Noter** **2018-12-31** **2017-12-31****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	25 749 636	25 749 636
Anskaffningsvärde mark	1 025 305	1 025 305
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>26 774 941</u>	<u>26 774 941</u>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 228 695	-9 809 543
Årets avskrivningar	-419 152	-419 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-10 647 847</u>	<u>-10 228 695</u>

**Bokfört värde****16 127 094** **16 546 246**

Taxeringsvärde för Syrenen 11

Byggnad - bostäder	51 000 000	51 000 000
Byggnad - lokaler	2 392 000	2 392 000
	<u>53 392 000</u>	<u>53 392 000</u>

Mark - bostäder	18 600 000	18 600 000
Mark - lokaler	291 000	291 000
	<u>18 891 000</u>	<u>18 891 000</u>

Taxeringsvärde totalt	72 283 000	72 283 000
-----------------------	------------	------------

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för. **500** **500****Not 10 Kundfordringar**

Hyses och avgiftsfordringar	8 378	954
Övriga kundfordringar	6 250	6 250
	<u>14 628</u>	<u>7 204</u>

**Not 11 Övriga fordringar**

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	3 262 025	2 742 466
Skattekonto	778	406
	<u>3 262 803</u>	<u>2 742 872</u>

**Not 12 Kortfristiga placeringar**

Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2016-01-01	2019-01-01	3 mån	0,10%	500 000
					<b>500 000</b>

**Not 13 Förändring av eget kapital**

	Uppl. avgifter		Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser				
Belopp vid årets ingång	1 418 290	665 900	4 628 074	3 870 943	1 001 487
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	1 001 487	-1 001 487
Reservering till yttre fond			1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-727 317	727 317	
Årets resultat					636 850
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 418 290</b>	<b>665 900</b>	<b>5 100 757</b>	<b>4 399 747</b>	<b>636 850</b>

**Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	13-2288-416581	1,58%	2022-07-30	1 890 720	243 824
Stadshypotek	13-2288-415758	1,59%	2022-06-01	1 716 351	18 116
Stadshypotek	13-2288-413242	1,35%	2019-02-04	400 000	0
Stadshypotek	12-2288-395345	1,35%	2019-03-07	1 120 500	138 000
Stadshypotek	13-2288-394538	1,35%	2019-04-16	1 315 000	154 000
				<u>6 442 571</u>	<u>553 940</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 345 131**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 3 672 871

**Ställda säkerheter:**

Fastighetsinteckning 17 109 000 17 109 000



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0596

**HSB Brf Syrenen i Vänersborg**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (förfall eller vilkorsändring inom 12 mån)	<b>3 097 440</b>	<b>553 940</b>
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	28 109	26 023
Arbetsgivaravgifter	18 207	15 354
Mervärdesskatt	12 681	16 901
Inre fond	169 988	178 693
	<b>228 985</b>	<b>236 971</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	565 884	607 573
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	280 343	268 255
	<b>846 227</b>	<b>875 828</b>
<b>Not Övriga noter-Eventualförpliktelser</b>		
Föreningsavgäld till HSB Nordvästra Götaland	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång</b>		
Tex större reparationer	<b>0</b>	<b>0</b>

Vänersborg 11/3 2019

Hans-Göran Säaf

Kerstin Anderström

Kerstin Lång

Lars-Erik Hansson

Lena Hector

Max Berger

Ulrika Eriksson

Per Olof Larsson

Sune Larsson

Vår revisionsberättelse har 12/3 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

Jörgen Josefsson  
Av föreningen vald revisor

**Magnus Emilsson 190327**  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Syrenen för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisornas 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 revisorsred 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 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 revisionsred 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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.





## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Syrenen för år 2018 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 överträdelse 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 12/3 2019

Magnus Emilsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Jörgen Josefsson

Av föreningen vald revisor