









ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Syrenen i Vänersborg

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Syrenen i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 762500-0596 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-08.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Syrenen 11	1966-01-01	1966 och 1967
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
171	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11573
1	lokaler (hyresrätt)	481
180	garageplatser	0
Totalt 352 objekt		**12054**

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 1 rok, 32 st 2 rok, 84 st 3 rok, 7 st 4 rok, 7 st 5 rok.

Transaktion 09222115557488899475 Signerat GE, MB, ME, SL, AP, LA, HW, SJ, JJ, FR

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Göte Emanuelsson	Ordförande	2022-06-17
Sven Johansson	Ledamot	2021-06-19
Lennart Ander	Ledamot	2019-05-27
Sune Larsson	Ledamot	2018-04-25
Anders Patriksson	Ledamot	2021-06-19
Helena Wulcan	Ledamot	2022-06-17
Max Berger	Ledamot	2008-04-01
Maria Eriksson	Ledamot	2021-06-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göte Emanuelsson, Sune Larsson, Sven Johansson, Max Berger samt Anders Patriksson.

Firmatecknare har varit: Lennart Ander, Göte Emanuelsson, Sune Larsson, Max Berger.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Jörgen Josefsson med Per-Arne Söderström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Rune Lind, Leif Andersson och Per-Åke Nyström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 36 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under året.

Ett fast femårigt elavtal tecknades med Nordic Green Energy. Takrenoveringarna är nu klara i A-B-C husen. Nödtelefonerna är utbytta i samtliga hissar. Arbetet med att byta ut fläktar och ventilationsstyrning i trapphusen har påbörjats. Ny belysning har installerats i källargångarna. Inventering och iordningsställande av samtliga skyddsrum har gjorts.

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

Förvaltning

Transaktion 09222115557488899475 Signerat GE, MB, ME, SL, AP, LA, HW, SJ, JJ, FR

Föreningen har avtal med HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning. Föreningen har även avtal med RC Hisservice, Kiwa (hissbesiktningar), Tele 2 (kabel-tv (Bas) & internet), Telia och Hallon (telefon), TriStar Clean AB (lokal vård), Göteborgs Energi (el), MH Sääf AB (adm vicevärd), Infometric (avläsning el), Kyl- och Tvättservice (serv ep av tvättmaskiner), Uddevalla Brandservice (kontroll av brandredskap mm), Spikbussen Fastighetsjour (jourservice), Dalek Låsservice AB (portlås) samt Västergötlands Garageportar AB (service garageportar).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 222 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.

Antal medlemmar i föreningen är 223 st (föregående år 221), varav 222 st innehar bostadsrätt. Övrig medlem är HSB Nordvästra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	136	126	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 348	1 412	856	489	534
Räntekänslighet, %	3	3	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	213	200	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	425	455	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	557	542	542	505	505
Totala intäkter, kr/kvm	681	656	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 212	7 902	7 847	7 295	7 177
Resultat efter finansiella poster, tkr	−93	741	−1 928	59	637
Soliditet, %	38	37	46	62	61

Sparande:
Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:
Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:
Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna
Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:
Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Transaktion 09222115557488899475 Signerat GE, MB, ME, SL, AP, LA, HW, SJ, JJ, FR

Driftskostnad:
Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:
Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	1 418 290	0	0	1 418 290
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	665 900	0	0	665 900
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 470 328	0	316 421	3 786 749
S:a bundet eget kapital, kr	**5 554 518**	**0**	**316 421**	**5 870 939**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 798 047	741 370	−316 421	5 222 996
Årets resultat, kr	741 372	−741 370	−92 806	−92 806
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**5 539 419**	**0**	**−409 227**	**5 130 190**
S:a eget kapital, kr	**11 093 937**	**0**	**−92 806**	**11 001 129**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 883 579 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 539 417
Årets resultat, kr	−92 806
Reservation till underhållsfond, kr	-1 200 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	883 579
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**5 130 190**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**5 130 190**

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

Transaktion 09222115557488899475 Signerat GE, MB, ME, SL, AP, LA, HW, SJ, JJ, FR

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	8 211 917	7 902 206
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**8 211 917**	**7 902 206**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 2	-5 122 565	-5 478 284
Underhåll enligt plan	Not 3	-883 579	-329 107
Övriga externa kostnader	Not 4	-553 854	-460 815
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-335 359	-277 820
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-850 743	-445 835
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-261 875	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-8 007 975**	**-6 991 860**
RÖRELSERESULTAT		**203 942**	**910 346**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 523	1 784
Räntekostnader och liknande resultatposter		-298 271	-170 760
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-296 748**	**-168 976**
ÅRETS RESULTAT		**-92 806**	**741 370**

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	-92 806	741 370
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 200 000	-1 200 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	883 579	329 107
Överföring till balanserat resultat	**-409 227**	**-129 523**

Transaktion 09222115557488899475 Signerat GE, MB, ME, SL, AP, LA, HW, SJ, JJ, FR

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	25 671 020	24 958 213
Inventarier och installationer	Not 9	140 784	0
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	1 360 073
Summa materiella anläggningstillgångar		25 811 804	26 318 286
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**25 812 304**	**26 318 786**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		1 791	3 273
Avräkningskonto HSB		2 978 718	2 954 248
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	18 092	19 793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	324 220	232 759
Summa kortfristiga fordringar		3 322 820	3 210 073
Kassa och bank			
Kassa		22 029	24 012
Summa kassa och bank		22 029	24 012
Summa omsättningstillgångar		**3 344 849**	**3 234 085**
SUMMA TILLGÅNGAR		**29 157 153**	**29 552 871**

Transaktion 09222115557488899475 Signerat GE, MB, ME, SL, AP, LA, HW, SJ, JJ, FR

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 418 290	1 418 290
Upplåtelseavgifter		665 900	665 900
Fond för yttre underhåll		3 786 749	3 470 328
Summa bundet eget kapital		5 870 939	5 554 518
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 222 996	4 798 047
Årets resultat		-92 806	741 370
Summa fritt eget kapital		5 130 190	5 539 417
Summa eget kapital		**11 001 129**	**11 093 935**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	10 948 400	3 946 060
Summa långfristiga skulder		10 948 400	3 946 060
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 298 181	13 074 691
Medlemmarnas inre fond	Not 15	9 313	18 342
Leverantörsskulder		686 648	380 296
Aktuell skatteskuld	Not 16	64 280	23 990
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	46 601	43 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 102 602	971 683
Summa kortfristiga skulder		7 207 624	14 512 875
Summa skulder		**18 156 024**	**18 458 935**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**29 157 153**	**29 552 871**

Transaktion 09222115557488899475 Signerat GE, MB, ME, SL, AP, LA, HW, SJ, JJ, FR

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	203 942	910 346
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	850 743	445 835
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	261 875	
	1 316 560	1 356 181
Erhållen ränta	1 523	1 786
Erlagd ränta	-298 271	-170 760
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 019 812	1 187 205
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-88 277	-22 847
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	471 259	-427 478
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**1 402 793**	**736 879**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-461 742	-8 095 234
Investeringar i maskiner/inventarier	-144 394	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-606 136**	**-8 095 234**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-774 170	6 706 060
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-774 170**	**6 706 060**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**22 487**	**-652 294**
Likvida medel vid årets början	2 978 260	3 630 555
Likvida medel vid årets slut	3 000 747	2 978 260
	22 487	**-652 294**

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

Likvida medel vid årets slut	3 000 747	2 978 260

Transaktion 09222115557488899475 Signerat GE, MB, ME, SL, AP, LA, HW, SJ, JJ, FR

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	9 909 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Transaktion 09222115557488899475 Signerat GE, MB, ME, SL, AP, LA, HW, SJ, JJ, FR

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	6 442 452	6 254 832
	Hyresintäkt lokaler	303 996	333 614
	Hyresintäkt garage och bilplatser	517 232	527 189
	Hyresintäkt övrigt	18 600	15 800
	Hyresrabatter	0	-83 334
	Konsumtionsavgift el	466 436	390 543
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	326 400	0
	Övriga intäkter i verksamheten	0	326 400
	Intäkt andrahandsupplåtelse	3 000	3 000
	Övriga primära intäkter och ersättningar	133 801	134 162
		8 211 917	**7 902 206**
Not 2	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-424 753	-692 597
	El	-844 030	-875 161
	Uppvärmning	-1 251 259	-1 162 305
	Vatten	-470 528	-370 508
	Renhållning	-196 146	-185 777
	TV, bredband, iptelefoni	-452 448	-447 231
	Serviceavtal	-129 770	-381 502
	Förvaltningskostnader	-662 184	-623 192
	Försäkringar	-116 096	-108 723
	Fastighetsskatt	-296 029	-279 729
	Övriga driftskostnader	-279 323	-351 559
		-5 122 565	**-5 478 284**
Not 3	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll övrigt	-883 579	-329 107
		-883 579	**-329 107**
Not 4	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-18 125	-17 500
	Övriga förvaltningskostnader	-257 399	-292 684
	Föreningsverksamhet	-5 241	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-35 784	-30 691
	Konsulter	-49 906	-32 734
	Förbrukningsinventarier	-81 623	-13 412
	Medlemsavgifter HSB	-74 883	-73 794
	Stämma och styrelse	-30 293	0
	Kundförluster m m	-600	0
		-553 854	**-460 815**
Not 5	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-87 026	-103 198
	Vicevärdsarvode	-112 100	-43 860
	Övriga arvoden	-104 799	-84 506
	Övriga personalkostnader	-1 076	-6 752
	Revisionsarvode	-5 236	-5 204
	Sociala avgifter	-25 122	-34 300
		-335 359	**-277 820**
Not 6	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-847 133	-445 835
	Installationer och inventarier	-3 610	0
		-850 743	**-445 835**
Not 7	**ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER**		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-261 875	0
		-261 875	**0**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2022-12-31	2021-12-31
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2073	
	1 966	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 891 579	26 283 280
Omklassificering	1 821 815	1 513 065
Årets investering byggnader	0	8 095 234
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-423 557	
Ingående anskaffningsvärde mark	1 025 305	1 025 305
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**38 315 142**	**36 916 884**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-11 958 671	-11 512 836
Utrangering tak	161 682	0
Årets avskrivningar byggnader	-847 133	-445 835
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-12 644 122**	**-11 958 671**
Utgående redovisat värde	**25 671 020**	**24 958 213**
Redovisade värden byggnader	25 069 272	23 932 908
Redovisade värden mark	1 025 305	1 025 305

Fastighetsbeteckning: Syrenen 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1966	87 000 000	34 000 000	121 000 000	103 000 000
Lokaler		3 082 000	546 000	3 628 000	3 024 000
		90 082 000	**34 546 000**	**124 628 000**	**106 024 000**

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	17 309 000	17 309 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**17 309 000**	**17 309 000**

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Årets investeringar	144 394	0
Utgående anskaffningsvärden	144 394	0
Årets avskrivningar	-3 610	0
Utgående avskrivningar	-3 610	0
Utgående redovisat värde	**140 784**	**0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 360 073	2 873 138
Årets anskaffning	655 625	
Omklassificering kostnadsfört	-193 883	
Omklassificering till Byggnader och mark	-1 821 815	-1 513 065
Utgående värde pågående nyanläggningar	**0**	**1 360 073**

Pågående nyanläggningar avser nytt tak. Till en total utgift av 1 821 815 kr.
Nyttjandeperioden är beräknad till 40 år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	18 092	19 793
	18 092	**19 793**

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	324 220	232 759
	324 220	**232 759**

Transaktion 09222115557488899475 Signerat GE, MB, ME, SL, AP, LA, HW, SJ, JJ, FR

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,20%	2023-01-19	776 000	0
Stadshypotek AB	3,70%	2023-03-09	637 500	0
Stadshypotek AB	3,00%	2023-02-10	400 000	0
Stadshypotek AB	1,15%	2025-10-30	4 640 000	0
Stadshypotek AB	3,50%	2023-03-01	1 652 945	0
Stadshypotek AB	3,24%	2030-04-30	2 801 400	397 200
Stadshypotek AB	2,99%	2027-04-30	4 301 400	397 200
Stadshypotek AB	2,95%	2023-02-01	1 037 336	0
			16 246 581	**794 400**

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**10 948 400**
Nästa års amortering av långfristig skuld		794 400
Lån som ska konverteras inom ett år		4 503 781
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld		**5 298 181**
Genomsnittsräntan vid årets utgång		2,43%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		3 177 600
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		12 274 581
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år		0
Finns det Swap-avtal i föreningen?		Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	18 342	145 768
Uttag	-9 029	-127 426
	9 313	**18 342**

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

	2022-12-31	2021-12-31
Årets beräknade skatteskuld	64 280	23 990
	64 280	**23 990**

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdeskatt	11 744	15 428
Personalens källskatt	22 891	18 066
Arbetsgivaravgifter	11 713	10 380
Övriga kortfristiga skulder	253	0
	46 601	**43 874**

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	31 798	12 797
Förutbetalda årsavgifter och hyror	780 319	714 403
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	290 485	244 483
	1 102 602	**971 683**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Patriksson | Göte Emanuelsson | Sven Johansson

Helena Wulcan | Lennart Ander | Maria Eriksson

Max Berger | Sune Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
Jörgen Josefsson

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Transaktion 09222115557488899475 Signerat GE, MB, ME, SL, AP, LA, HW, SJ, JJ, FR

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Syrenen i Vänersborg för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Syrenen i Vänersborg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Vänersborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jörgen Josefsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Syrenen i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖTE EMANUELSSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 09:59:29

MAX BERGER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 10:30:40

MARIA ERIKSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 10:36:46

SUNE LARSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 17:46:01

ANDERS PATRIKSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 11:38:28

LENNART ANDER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 17:48:02

HELENA WULCAN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 09:12:41

SVEN JOHANSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 11:44:59

JÖRGEN JOSEFSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 18:50:29

FIOLA REXHEPI
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 16:26:13

REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Syrenen i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN JOSEFSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 18:49:21

FIOLA REXHEPI
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 16:26:06

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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