



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Mejseln i Vänersborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Mejseln i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 762500-0612 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Nya stadgar registrerades under året 2024-09-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vänersborg kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
79	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 338
27	garageplatser	405
44	p-platser	572
Totalt 150 objekt		6 315

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 36 st 2 rok, 24 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Vänersborg Torpa GA:4	G:A		670 / 100	Parkering, Garage, Dagvattenledning

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anna Hederstad	Ordförande
Anna Hederstad	Ledamot
Mariann Ström Björkvist	Ledamot
Jan Torstensson	Ledamot
Jouko Rahunen	Ledamot
Mikael Lindqvist	Ledamot
Omar Lattouf	Ledamot
Simon Olofsson	Ledamot
Simon Åkerlund	Suppleant
Ariena Ström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Hederstad, Jouko Rahunen, Omar Lattouf och Ariena Ström.

Firman tecknas två i förening av Mariann Ström Björkvist, Jouko Rahunen, Omar Lattouf och Anna Hederstad.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan.

Ekonomi

Årsavgiften förändrades fr.o.m 2024-04-01 med 160 kr (avgift för internet)

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Avsättning till inre fond är fortsatt pausad även för 2025.

El ingår i årsavgiften.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2025.

Efter en avsättning till yttre fond med 382 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 96 000 kr, så blir det ett beräknat resultat med 1 426 000 kr. 

Låneomsättning för lånen sker år 2026 och 2032.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1984	Ansluter till fjärrvärme och tilläggsisolerar vindarna med varmfiber.
1985	Monterar in torktumlare i samtliga tvättstugor och 2 garagelängor byggs
1987	Fönsterbyte
1988	Omläggning av taken till Derbigum
1992	Ytterliga garagelänga byggs
1995	Miljöhuset tas i bruk
1996	Nytt låssystem installeras
1998	Grovtvättstuga iordningställs
1999	Byte av ytterdörrar
2001	Ombyggnad av el central och ytterligare 2 garage byggs
2002	Gästlägenheten iordningställs
2004	Byte fönster i källargång A - hus
2007	Stambyte och renovering av badrum
2008	Postboxar installeras
2014	Balkonger A - hus renoveras
2016	Byte fönster källargång B- och C - hus
2020	Renovering av balkonger B- och C hus
2021	Samtliga gårds- och ytterbelysningar är utbytta till LED
2023	Cirkulationspump utbytt i undercentralen
2024	Fiberuppkoppling i samtliga lägenheter
2024	Farthinder utanför A- och B-hus

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

Årtal	Åtgärd
2025 - 2028	Byte paneler vid garage 19 - 27
2025	Byte lägenhetsdörrar inkl. nytt låssystem

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.



Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	429	370	309	361	356
Skuldsättning, kr/kvm	2 546	2 812	3 065	3 148	3 269
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 739	2 812	3 065	3 148	3 269
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	286	398	311	242	228
Årsavgifter, kr/kvm	1 019	1 013	891	874	857
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	98	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	982	1 035	906	887	875
Nettoomsättning, tkr	5 637	5 523	4 737	4 637	4 576
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 973	1 264	1 098	1 254	-2 557
Soliditet, %	35	30	24	20	14

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	571 001	0	0	571 001
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 113 132	0	346 801	4 459 933
S:a bundet eget kapital, kr	4 684 133	0	346 801	5 030 934
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	798 897	1 264 153	-346 801	1 716 249
Årets resultat, kr	1 264 153	-1 264 153	1 972 637	1 972 637
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 063 050	0	1 625 836	3 688 886
S:a eget kapital, kr	6 747 183	0	1 972 637	8 719 820

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 382 000 kr samt ianspråktagande skett med 35 199 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	2 063 050
Årets resultat, kr	1 972 637
Reservation till underhållsfond, kr	-382 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	35 199
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 688 886

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 688 886

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 636 606	5 523 488
Övriga rörelseintäkter		4 163	0
Summa Rörelseintäkter		5 640 769	5 523 488
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 747 970	-3 056 779
Övriga externa kostnader	Not 4	-86 168	-248 526
Personalkostnader	Not 5	-107 517	-107 951
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-456 611	-500 138
Summa Rörelsekostnader		-3 398 266	-3 913 393
Rörelseresultat		2 242 503	1 610 095
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		160 468	114 949
Räntekostnader och liknande resultatposter		-430 334	-460 890
Summa Finansiella poster		-269 866	-345 941
Resultat efter finansiella poster		1 972 637	1 264 153
Resultat före skatt		1 972 637	1 264 153
Årets resultat		1 972 637	1 264 153

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 16 706 723 17 163 334

Summa Materiella anläggningstillgångar

16 706 723 17 163 334

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

16 707 223 17 163 834

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

78 646 17 087

Övriga kortfristiga fordringar

Not 9 3 168 410 1 120 762

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 97 967 94 634

Summa Kortfristiga fordringar

3 345 024 1 232 483

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 4 500 000 4 500 000

Summa Kortfristiga placeringar

4 500 000 4 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 14 096 12 326

Summa Kassa och bank

14 096 12 326

Summa Omsättningstillgångar

7 859 120 5 744 809

Summa Tillgångar

24 566 343 22 908 644

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

571 001

571 001

Fond för yttre underhåll

4 459 933

4 113 132

Summa Bundet eget kapital

5 030 934

4 684 133

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 716 249

798 897

Årets resultat

1 972 637

1 264 153

Summa Fritt eget kapital

3 688 886

2 063 050

Summa Eget kapital

8 719 820

6 747 183

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 13

14 230 685

14 619 757

Summa Långfristiga skulder

14 230 685

14 619 757

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

389 072

389 072

Leverantörsskulder

135 587

0

Skatteskulder

14 103

11 530

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

433 001

480 309

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

644 075

660 792

Summa Kortfristiga skulder

1 615 838

1 541 703

Summa Skulder

15 846 523

16 161 460

Summa Eget kapital och skulder

24 566 343

22 908 644

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 242 503	1 610 094
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	456 611	500 138
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	456 611	500 138
Erhållen ränta	160 468	114 949
Erlagd ränta	-432 014	-460 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 427 568	1 764 291
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-65 408	-44 181
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	75 814	-328 207
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	10 406	-372 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 437 974	1 391 903
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-389 072	-1 351 929
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-389 072	-1 351 929
Årets kassaflöde	2 048 902	39 974
Likvida medel vid årets början	5 612 045	5 572 072
Likvida medel vid årets slut	7 660 947	5 612 045

M

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Under räkenskapsåret har föreningen övergått till att tillämpa K3-regelverket för redovisning. Övergången innebär att föreningen nu tillämpar de förenklade redovisningsprinciper och regler som K3 erbjuder, vilket innebär en mer enhetlig och transparent redovisning. Denna ändring har genomförts i enlighet med rekommendationerna från Bokföringsnämnden och med syftet att säkerställa en mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat. Effekten av övergången har varit att vissa redovisningsprinciper och värderingsmetoder har justerats, vilket också kan påverka jämförbarheten med tidigare års siffror.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

3 967 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr



Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

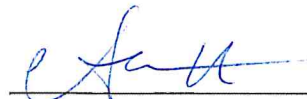
Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 128 968	5 128 968
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	277 200	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	110 880	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	181 800	167 680
	Hyror förbrukningsbaserad	12 092	277 200
	Hyror övrigt	0	4 100
	Övriga primära intäkter	15 506	21 920
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 726 446	5 599 868
	Avgiftsbortfall	-76 380	-76 380
	Hyresbortfall	-13 460	0
	<i>Summa</i>	-89 840	-76 380
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 636 606	5 523 488
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-92 369	0
	Snö och halk-bekämpning	-54 073	0
	Reparationer	-256 774	-143 152
	Planerat underhåll	-35 199	-212 361
	El	-514 859	-1 152 097
	Uppvärmning	-820 984	-715 142
	Vatten	-304 998	-255 387
	Sophämtning	-97 235	-97 201
	Fastighetsförsäkring	-49 608	-46 147
	Kabel-TV och bredband	-190 346	-48 508
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-135 010	-131 771
	Förvaltningsavtalskostnader	-196 515	-248 267
	Övriga driftkostnader	0	-6 746
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 747 970	-3 056 779

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 566	0
	Administrationskostnader	-12 657	0
	Extern revision	-13 000	-11 500
	Medlemsavgifter	-40 533	-38 737
	Föreningsverksamhet	-10 147	-10 327
	Övriga förvaltningskostnader	-7 265	-187 962
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-86 168	-248 526
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-47 203	-44 955
	Revisionsarvode	-3 514	-3 226
	Övriga arvoden	-38 999	-42 605
	Löner och övriga ersättningar	-325	0
	Sociala avgifter	-16 641	-16 415
	Övriga personalkostnader	-835	-750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-107 517	-107 951
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-456 611	-500 138
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-456 611	-500 138

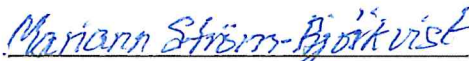
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 157 851	26 157 851
	Ingående anskaffningsvärde mark	292 210	292 210
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	26 450 061	26 450 061
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 286 727	-8 786 589
	Årets avskrivningar	-456 611	-500 138
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-9 743 338	-9 286 727
	Utgående redovisat värde	16 706 723	17 163 334
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	288 000	288 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 200 000	13 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	336 000	336 000
	Summa	52 824 000	52 824 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 401 000	24 401 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	24 401 000	24 401 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Årets anskaffning	0	0
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 146 851	1 099 719
	Övriga fordringar	21 559	21 043
	Summa Övriga fordringar	3 168 410	1 120 762
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 967	94 634
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 967	94 634

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31		
	Övriga kortfristiga placeringar				
	Placeringar HSB	4 500 000	4 500 000		
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	4 500 000	4 500 000		
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
	Kassa och bank				
	Kassa	10 814	8 694		
	Bankkonto 1	3 282	3 632		
	Summa Kassa och bank	14 096	12 326		
Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	1,55%	2026-05-15	6 930 000	160 000
	SBAB	4,41%	2032-07-09	6 930 000	160 000
	Swedbank Hypotek AB	1,6%	2026-05-25	759 757	69 072
				14 619 757	389 072
	Långfristig del			14 230 685	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			389 072	
	Lån som ska konverteras inom ett år			0	
	Kortfristig del			389 072	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			389 072	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 556 288	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			6 130 000	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,91%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31		
	Övriga skulder				
	Momsskuld	0	4 009		
	Inre fond	432 581	476 240		
	Övriga kortfristiga skulder	420	60		
	Summa Övriga skulder	433 001	480 309		
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Förutbetalda hyror och avgifter	428 288	389 130		
	Upplupna räntekostnader	69 852	71 532		
	Övriga upplupna kostnader	145 935	200 130		
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	644 075	660 792		

Vänersborg 2025-03-31



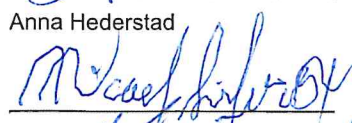
Anna Hederstad



Mariann Ström Björkvist



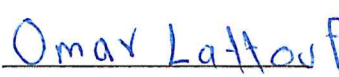
Simon Olofsson



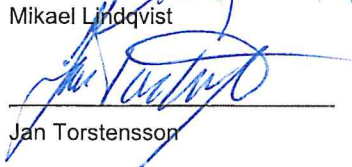
Mikael Lindqvist



Jouko Rahunen

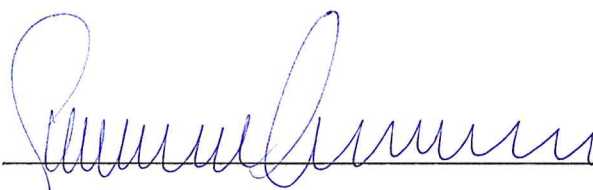


Omar Lattouf



Jan Torstensson

Vår årsredovisning har lämnats 2025-04-09

Revisor vald av föreningsstämman
Eva Östlund

BoRevision i Sverige AB

Susanne Andersson Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Mejseln i Vänersborg, org.nr. 762500-0612

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Mejseln i Vänersborg för räkenskapsåret 2024. 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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Bostadsrättsförening Mejseln i Vänersborg för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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:

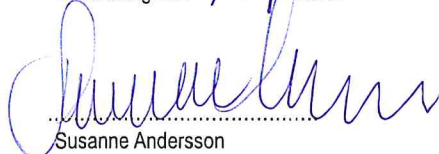
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den 9 / 4 / 2025



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Eva Östlund
Av föreningen vald revisor