



Årsredovisning 2025

HSB Brf Syrenen i Vänersborg

MEMBER IN 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 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2024-09-02.

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 genom upphandling via Söderberg & Partner. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
342	källarförråd/matkällare ingår i årsavgiften	916
171	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 499
6	lokaler (hyresrätt)	695
180	garageplatser	2 700
19	förråd	125
Totalt 718 objekt		15 935

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Göte Emanuelsson	Ordförande	2022-06-17
Per-Åke Nyström	Ledamot	2023-06-13
Lennart Ander	Ledamot	2019-05-27
Sune Larsson	Ledamot	2018-04-25
Anders Patriksson	Ledamot	2021-06-19
Max Berger	Ledamot	2008-04-01
Maria Eriksson	Ledamot	2021-06-19
Pernilla Hermansson	Ledamot	2025-05-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göte Emanuelsson, Lennart Ander samt Pernilla Hermansson.

Firman tecknas två i förening av Lennart Ander, Göte Emanuelsson, Sune Larsson och Pernilla Hermansson.

Revisorer har varit: Hans Friberg med Doris Rudén som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Karl Gustaf Rune Lind (sammanställande) och Leif Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2026-01-01 är registrerad.

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 utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

En ny underhållsplan har beställts och levererades av HSB under hösten.

I torkrum B 1 och C 1 har installerats en nya avfuktare.

En ny tvättmaskin har installerats i tvättstuga C.

Städrummet har fått ny tvättmaskin.

Fönsterverntiler har installerat i de lägenheter där det saknas inför OVK nästa år.

Ny dörr monterad till soprum C.

Hisstak har installerats, inklusive plåtinklädda huvar samt utbyte av plåt på balkonger.

Föreningens trivselgrupp arrangerade ett antal mycket uppskattade sammankomster som pubafton och grillkväll mm.

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

Föreningen följer underhållsplan, ny 50 årig underhållsplan är antagen.

- OVK-besiktning
- Se över ventilation-fläktmotorer
- Våra fasader kommer att tvättas under våren 2026
- Målning av källaregångarnas golv är beställt
- Nytt datanät för övervakning av fläktar mm är under uppbyggnad

Förvaltning

Föreningen har avtal med HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning. Föreningen har även avtal med RC Hisservice, Kiwa (hissbesiktningar), Sappa AB (kabel-tv (Bas) & internet), Tele 2 (simkort hissar), TriStar Clean AB (lokal vård), Switch Nordic Green AB (el), Infometric (IMD, avläsning el), Kyl- och Tvättservice (serv/rep av tvättmaskiner), Brandservice Trestad AB (kontroll av brandredskap mm), Spikbussen Fastighetsjour (journservice), Dalek Låsservice AB (portlås), Söderberg & Partner (försäkringar), Vattenfall Fjärrvärme samt Camillas Städ & Trädgård i Trestad AB (etableringsskötsel planteringsytor).

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 217 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 218.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	186	164	229	136	126
Skuldsättning, kr/kvm	756	772	981	1 348	1 412
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 044	1 070	1 254	1 413	0
Räntekänslighet, %	1	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	189	136	164	213	200
Årsavgifter, kr/kvm	726	680	656	557	542
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	89	89	88	0
Totala intäkter, kr/kvm	598	552	576	681	656
Nettoomsättning, tkr	9 504	8 797	8 473	8 212	7 902
Resultat efter finansiella poster, tkr	654	1 462	2 227	-93	741
Soliditet, %	53	51	45	38	37

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	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	5 657 458	0	97 735	5 755 193
S:a bundet eget kapital, kr	7 741 648	0	97 735	7 839 383
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 482 283	1 461 743	-97 735	6 846 292
Årets resultat, kr	1 461 743	-1 461 743	654 366	654 366
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 944 026	0	556 631	7 500 658
S:a eget kapital, kr	14 685 674	0	654 366	15 340 041

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 535 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 437 265 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	6 944 027
Årets resultat, kr	654 366
Reservation till underhållsfond, kr	-1 535 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 437 265
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 500 658

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 500 658

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 503 972	8 796 814
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 846	77 819
Summa Rörelseintäkter		9 532 818	8 874 633
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 011 628	-5 514 542
Övriga externa kostnader	Not 5	-342 091	-401 045
Personalkostnader	Not 6	-376 143	-308 476
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-867 618	-883 137
Summa Rörelsekostnader		-8 597 481	-7 107 199
Rörelseresultat		935 337	1 767 434
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 262	38 104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287 233	-343 795
Summa Finansiella poster		-280 971	-305 691
Resultat efter finansiella poster		654 366	1 461 743
Resultat före skatt		654 366	1 461 743
Årets resultat		654 366	1 461 743

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	23 543 856	24 404 254
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	119 125	126 345
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	296 250
Summa Materiella anläggningstillgångar		23 662 981	24 826 849

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

23 663 481 24 827 349

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		11 977	15 648
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 203 784	2 801 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	268 131	238 246
Summa Kortfristiga fordringar		5 483 892	3 055 039

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank		7 502	4 604
Summa Kassa och bank		7 502	4 604

Summa Omsättningstillgångar

5 491 394 4 059 643

Summa Tillgångar

29 154 875 28 886 992

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 084 190	2 084 190
Fond för yttre underhåll	5 755 193	5 657 458
Summa Bundet eget kapital	7 839 383	7 741 648

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 846 292	5 482 283
Årets resultat	654 366	1 461 743
Summa Fritt eget kapital	7 500 658	6 944 027

Summa Eget kapital

15 340 042 **14 685 675**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 844 200	6 904 200
Summa Långfristiga skulder		11 844 200	6 904 200

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		200 000	5 402 745
Leverantörsskulder		265 528	536 068
Skatteskulder	Not 16	28 301	16 821
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	101 511	83 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 375 294	1 257 818
Summa Kortfristiga skulder		1 970 633	7 297 116

Summa Skulder

13 814 833 **14 201 316**

Summa Eget kapital och skulder

29 154 875 **28 886 992**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	935 337	1 767 434
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	867 618	883 137
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	867 618	883 137
Erhållen ränta	6 262	38 104
Erlagd ränta	-287 233	-343 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 521 985	2 344 880
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-47 694	-33 244
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-122 233	65 040
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-169 927	31 796
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 352 058	2 376 676
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	296 250	-296 250
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	296 250	-296 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-262 745	-2 107 736
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-262 745	-2 107 736
Årets kassaflöde	1 385 563	-27 310
Likvida medel vid årets början	3 754 381	3 785 636
Likvida medel vid årets slut	5 138 439	3 754 381

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

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:	80 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	25 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	20 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	9 909 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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 671 096	7 102 908
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	444 285	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	265 200	0
	Hyror lokaler	329 064	322 608
	Hyror garage och parkeringsplatser	697 100	679 900
	Hyror förbrukningsbaserad	37 550	451 172
	Hyror informationsöverföring	0	262 650
	Hyror övrigt	27 000	26 300
	Övriga primära intäkter	64 182	4 608
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 535 477	8 850 146
	Avgiftsbortfall	0	-2
	Hysesbortfall	-31 505	-53 330
	<i>Summa</i>	-31 505	-53 332
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 503 972	8 796 814
		2025-01-01	2024-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	9 325	9 187
	Övriga sekundära intäkter	19 521	68 632
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	28 846	77 819
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 156 213	-1 086 131
	Snö och halk-bekämpning	-12 888	-26 171
	Reparationer	-417 709	-457 388
	Planerat underhåll	-1 437 265	-265 460
	El	-789 945	-782 079
	Uppvärmning	-1 678 070	-1 585 739
	Vatten	-547 434	-394 285
	Sophämtning	-190 464	-193 639
	Fastighetsförsäkring	-159 157	-137 909
	Kabel-TV och bredband	-283 619	-270 732
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-338 864	-315 010
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 011 628	-5 514 542

		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 884	-43 358
	Administrationskostnader	-33 670	-36 990
	Extern revision	-18 750	-19 250
	Konsultkostnader	-75 819	-8 275
	Medlemsavgifter	-83 737	-81 574
	Föreningsverksamhet	-33 442	-37 289
	Övriga förvaltningskostnader	-82 789	-174 308
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-342 091	-401 045
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-118 754	-99 360
	Revisionsarvode	-6 304	-5 776
	Övriga arvoden	-207 189	-173 273
	Löner och övriga ersättningar	-1 040	-628
	Sociala avgifter	-42 856	-29 439
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-376 143	-308 476
		2025-01-01	2024-01-01
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-860 399	-875 917
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 220	-7 220
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-867 618	-883 137

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 763 074	37 763 074
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 025 305	1 025 305
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	38 788 379	38 788 379
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 384 124	-13 508 207
	Årets avskrivningar	-860 399	-875 917
	Återförda avskrivningar	0	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-15 244 523	-14 384 124
	Utgående redovisat värde	23 543 856	24 404 254
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 000 000	87 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 943 000	3 082 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	463 000	546 000
	Summa	122 406 000	124 628 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 309 000	17 309 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	17 309 000	17 309 000
	Fastighetsbeteckning: Syrenen 11 Värdeår: 1966		
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	144 394	144 394
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	144 394	144 394
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 049	-10 830
	Årets avskrivningar	-7 220	-7 220
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-25 269	-18 049
	Utgående redovisat värde	119 125	126 345

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	296 250	0
	Årets investeringar	0	296 250
	Hisstak kostnadsfördes år 2025/underhållsåtgärd	-296 250	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	296 250
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 130 937	2 749 778
	Övriga fordringar	72 847	51 367
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 203 784	2 801 145
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	268 131	238 246
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	268 131	238 246
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	1 000 000

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,24%	2030-04-30	2 702 100	0
Stadshypotek AB	2,99%	2027-04-30	4 202 100	0
Stadshypotek AB	2,96%	2027-01-30	500 000	200 000
Stadshypotek AB	2,97%	2028-10-30	4 640 000	0
			12 044 200	200 000

Långfristig del	11 844 200
Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	200 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	300 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,04%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	28 301	16 821
<i>Summa Skatteskulder</i>	28 301	16 821

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	32 709	31 523
Källskatt	50 187	39 219
Inre fond	8 599	8 599
Övriga kortfristiga skulder	10 016	4 323
<i>Summa Övriga skulder</i>	101 511	83 664

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	899 721	814 297
Upplupna räntekostnader	16 131	17 636
Övriga upplupna kostnader	459 442	425 885
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 375 294	1 257 818

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-04-13 i Vänersborg.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Syrenen i Vänersborg för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 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 Syrenen i Vänersborg för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Friberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-04-18 kl. 10:04:13



Max Berger

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 11:18:02



Pernilla Hermansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 20:06:12



Maria Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 07:48:29



Per-Åke Nyström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 14:09:13



Sune Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 19:25:32



Anders Patriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 11:16:33



Lennart Ander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 12:42:55



Hans Friberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 08:34:46



Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 19:30:44



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Syrenen i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Hans Friberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 08:28:05



Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 19:30:10



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.