



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
171	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 499
6	lokaler (hyresrätt)	695
180	garageplatser	2 700
342	källarförråd/matkällare ingår i årsavgiften	916
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
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: Per-Åke Nyström, Sune Larsson, Anders Patriksson samt Max Berger.

Firman tecknas två i förening av Lennart Ander, Göte Emanuelsson, Sune Larsson och Max Berger.

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

Valberedning har varit: Rune Lind (ordförande) och Leif Andersson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar. Föreningsstämman beslutade att ta andra beslutet om att anta nya HSB Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en enkel 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.

Belysning utbytt i korridor vid förråd.

Byte två dörrar mellan garage och källargång.

I torkrum A har installerats en ny avfuktare.

OVK påbörjad.

Arbete med nya brunnar på innergården har färdigställts.

Renovering golvbrunnar i soprum.

Renovering av brunnar i skyddsrum.

Hisstaken gjordes om och i samband med detta bytes även plåtdörrarna och ventilationshuvorna.

Arbete utfördes av Takorama och Bohusläns plåt.

I samband med dessa arbeten beställdes även breddavlopp för att förbättra avrinningen av taken.

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

Under året har styrelsen extra amorterat två lån på 1 313 336 kr.

Föreningen har fått ersättning från Länsförsäkringar på 25 000 kr avseende skadad mur.

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

Föreningen följer underhållsplan.

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 AE EL (el), MH Sääf AB (adm vicevärd), Infometric (avläsning el), Kyl- och Tvättservice (serv/rep av tvättmaskiner), Brandservice Trestad AB (kontroll av brandredskap mm), Spikbussen Fastighetsjour (jourservice), Dalek Låsservice AB (portlås), Västergötlands Garageportar AB (service garageportar), Söderberg&Partner (försäkringar), Vattenfall Fjärrvärme. Grön Gestaltning (Etableringsskötsel planteringsytor) samt Skanova (teleanläggning).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 216 och under året har det tillkommit 20 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 217.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	164	229	136	126	0
Skuldsättning, kr/kvm	772	981	1 348	1 412	856
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 070	1 254	1 413	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	136	164	213	200	0
Årsavgifter, kr/kvm	680	656	557	542	542
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	552	576	681	656	0
Nettoomsättning, tkr	8 797	8 473	8 212	7 902	7 847
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 462	2 227	-93	741	-1 928
Soliditet, %	51	45	38	37	46

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.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 796 814	8 473 294
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 819	951 355
Summa Rörelseintäkter		8 874 633	9 424 649
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 514 542	-5 110 090
Övriga externa kostnader	Not 5	-401 045	-474 072
Personalkostnader	Not 6	-308 476	-325 497
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-883 137	-871 306
Summa Rörelsekostnader		-7 107 199	-6 780 965
Rörelseresultat		1 767 434	2 643 684
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 104	24 216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-343 795	-441 152
Summa Finansiella poster		-305 691	-416 936
Resultat efter finansiella poster		1 461 743	2 226 747
Resultat före skatt		1 461 743	2 226 747
Årets resultat		1 461 743	2 226 747

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	24 404 254	25 280 171
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	126 345	133 564
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	296 250	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		24 826 849	25 413 735
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		24 827 349	25 414 235

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 648	559
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 801 145	2 821 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	238 246	231 914
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 055 039	3 053 745
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 604	3 909
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 604	3 909
Summa Omsättningstillgångar		4 059 643	4 057 653
Summa Tillgångar		28 886 992	29 471 889

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 084 190	2 084 190
Fond för yttre underhåll	5 657 458	4 722 919
Summa Bundet eget kapital	7 741 648	6 807 109

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 482 283	4 194 021
Årets resultat	1 461 743	2 226 747
Summa Fritt eget kapital	6 944 027	6 420 768

Summa Eget kapital	14 685 675	13 227 877
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 904 200	11 544 200
Summa Långfristiga skulder		6 904 200	11 544 200

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 402 745	2 870 481
Leverantörsskulder		536 068	763 210
Skatteskulder	Not 16	16 821	33 653
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	83 664	75 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 257 818	956 767
Summa Kortfristiga skulder		7 297 116	4 699 812

Summa Skulder		14 201 316	16 244 012
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		28 886 992	29 471 889
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 767 434 2 643 684

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 883 137 871 306

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

883 137 871 306

Erhållen ränta

38 104 24 216

Erlagd ränta

-343 795 -441 152

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 344 880 3 098 053

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -33 244 72 085

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 65 040 -477 312

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

31 796 -405 227

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 376 676 2 692 826

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -296 250 -473 237

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-296 250 -473 237

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 107 736 -1 434 700

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 107 736 -1 434 700

Årets kassaflöde

-27 310 784 889

Likvida medel vid årets början

3 785 636 3 000 747

Likvida medel vid årets slut

3 754 381 3 785 636

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.

Beskattnings

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.

Övrigt

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster i noter av resultaträkning.

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 102 908	6 764 664
	Hyror lokaler	322 608	322 364
	Hyror garage och parkeringsplatser	679 900	527 650
	Hyror förbrukningsbaserad	451 172	447 659
	Hyror informationsöverföring	262 650	326 400
	Hyror övrigt	26 300	20 300
	Övriga primära intäkter	4 608	64 257
	Summa Bruttoomsättning	8 850 146	8 473 294
	Avgiftsbortfall	-2	0
	Hysesbortfall	-53 330	0
	Summa	-53 332	0
	Summa Nettoomsättning	8 796 814	8 473 294

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	9 187	0
Övriga sekundära intäkter	68 632	951 355
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	77 819	951 355

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-811 619	0
Snö och halk-bekämpning	-26 170	0
Reparationer	-457 388	-302 262
Planerat underhåll	-265 460	-263 831
El	-782 079	-695 942
Uppvärmning	-1 585 739	-1 359 525
Vatten	-394 285	-355 437
Sophämtning	-193 639	-183 408
Fastighetsförsäkring	-137 909	-127 991
Kabel-TV och bredband	-270 732	-402 962
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-315 010	-307 999
Förvaltningsavtalskostnader	-274 511	-899 029
Övriga driftkostnader	0	-211 704
<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 514 542	-5 110 090

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-43 358	-4 244
Administrationskostnader	-36 990	0
Extern revision	-19 250	-18 850
Konsultkostnader	-8 275	-28 750
Medlemsavgifter	-81 574	-77 958
Föreningsverksamhet	-37 289	-79 619
Övriga förvaltningskostnader	-174 308	-264 651
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-401 045	-474 072

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-99 360	-97 802
	Revisionsarvode	-5 776	-5 314
	Övriga arvoden	-173 273	-187 576
	Löner och övriga ersättningar	-628	0
	Sociala avgifter	-29 439	-33 769
	Övriga personalkostnader	0	-1 036
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-308 476	-325 497
Not 7	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	-875 917	-864 086
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 220	-7 220
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-883 137	-871 306

*Diff från föregående år gällande avskrivningar på byggnad med 3944 kr *Rättat i bokföring 2023 för att få det stämma i bokslutet 2024 enl balansräkning *bifogat balansräkning i bokslut mapp

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 763 074	37 289 836
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 025 305	1 025 305
	Årets investeringar	0	473 237
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	38 788 379	38 788 379
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 508 207	-12 644 122
	Årets avskrivningar	-875 917	-864 086
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 384 124	-13 508 207
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 404 255	25 280 171
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	87 000 000	87 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 082 000	3 082 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	546 000	546 000
	<i>Summa</i>	124 628 000	124 628 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 309 000	17 309 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 309 000	17 309 000
	Fastighetsbeteckning: Syrenen 11 Värdeår: 1966		
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	144 394	144 394
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	144 394	144 394
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 830	-3 610
	Årets avskrivningar	-7 220	-7 220
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 049	-10 830
	<i>Utgående redovisat värde</i>	126 345	133 564
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	296 250	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	296 250	0
	Pågående arbete avser hisstak Lyft 1		

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 749 778

2 781 727

Övriga fordringar

51 367

39 545

Summa Övriga fordringar

2 801 145

2 821 272

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

238 246

231 914

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

238 246

231 914

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

1 000 000

1 000 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

1 000 000

1 000 000

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,15%	2025-10-30	4 640 000	0
Stadshypotek AB	3,75%	2025-03-03	262 745	262 745
Stadshypotek AB	3,24%	2030-04-30	2 702 100	0
Stadshypotek AB	2,99%	2027-04-30	4 202 100	0
Stadshypotek AB	4,05%	2025-02-04	500 000	0
			12 306 945	262 745

Långfristig del

6 904 200

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

5 402 745

Kortfristig del

5 402 745

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

262 745

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 050 980

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

2 702 100

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,41%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

16 821

33 653

Summa Skatteskulder

16 821

33 653

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

31 523

23 150

Källskatt

39 219

39 697

Inre fond

8 599

8 599

Övriga kortfristiga skulder

4 323

4 255

Summa Övriga skulder

83 664

75 701

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

814 297

783 526

Upplupna räntekostnader

17 636

34 013

Övriga upplupna kostnader

425 885

139 228

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 257 818

956 767

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.

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 2024-01-01–2024-12-31.

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 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 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. Risker 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 2024-01-01--2024-12-31 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 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 provar 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Friberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-20 kl. 21:48:31



MAX BERGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 20:58:08



MARIA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 12:59:11



PER-ÅKE NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:28:35



SUNE LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 10:13:44



ANDERS PATRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 13:14:12



LENNART ANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 18:08:35



HELENA WULCAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 09:08:19



HANS FRIBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 09:48:46



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:10:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-22 kl. 09:35:45



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:09:55



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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.