



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Myren i Tanumshede

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Myren i Tanumshede med säte i UDDEVALLA org.nr. 716444-2159 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-12-31

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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tanum kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tanum Hede 1:222, 1:223	1988-01-01	1988
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
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 032
45	p-platser	0
Totalt 82 objekt		3 032

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 2 rok, 14 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gunnar Ohlén	Ordförande
Lil Hermansson	Ledamot
Jerker Törnros	Ledamot
Gunvor Olofsson	Ledamot
Bertil Gedda	Ledamot
Benny Andersson	Ledamot
Sofia Bohm	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunnar Ohlén, Lil Hermansson, Gunvor Olofsson och Jerker Törnros.

Firman tecknas två i förening av Gunnar Ohlén och Gunvor Olofsson.

Revisorer har varit: Berit Karlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kerstin Fransson (sammankallande), Rustan Andersson samt Neda Pivodic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-16. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-01-25. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar. Andra beslutet för att anta Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med 7 %.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 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 den 2024-02-08.

Styrelsen har under våren 2024 arbetat med den framtida finansieringen och vi kan konstatera att alla utgifter (El, vatten, sopor, underhåll och administration med mera) för föreningen har ökat med mellan 5–10% . Styrelsen kan konstatera att på de två stora lån som föreningen har, ligger räntan på 1,59 % på ett lån fast till och med 2025-03 och på det andra lånet ligger ränta på 1,22 % fast till och med 2026-06, vilket är en trygghet, men styrelsen bedömer att det kommer ske en viss ökning av räntan på lånen framöver. Styrelsen har beslutat att från och med 2025-01-01 höja årsavgiften och avgiften för parkeringsplats med 2%. Styrelsen bedömer att årsavgiften även under kommande år kan behövas justeras uppåt beroende på hur inflationen och kostnaderna utvecklas.

Styrelsen har uppdaterat underhållsplanen efter en genomgång där en del underhållsåtgärder flyttas fram i tiden. Arbetet med att byta takpannor har färdigställts på Koltrastvägen och kommer fortsätta på Morkullevägen under våren 2025.

Två städdagar i området har genomförts under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	Byte av ytterdörrar
2023	Altandörrar
2024	Takpannor tegel/btg 2-kupiga, byte betongpannor inkl. papp på Koltrastvägen

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

Årtal	Åtgärd
2025	Takpannor tegel/btg 2-kupiga, byte betongpannor inkl. papp på Morkullevägen
2028	Fönster aluminium, byte komplett 3-glas

Tanums kommun har via Rambo beslutat att införa nya kärl för hushållsavfall. De nya kärlen kommer att införas etappvis under 2016-2024. I god tid inför påbörjande av varje kommun kommer berörda boende få information om abonnemang och hur föreningen ska agera för att klara kommande krav. Tanums kommun planerar att få det nya insamlingssystemet infört preliminärt 2025. Styrelsen har haft kontakt med Rambo för att lösa avfallsfrågan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024*	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	693	400	380	839
Skuldsättning, kr/kvm	2 354	2 523	2 635	2 747
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 354	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	142	81	85	82
Årsavgifter, kr/kvm	1 140	710	710	710
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 176	731	730	730
Nettoomsättning, tkr	3 548	2 214	2 211	2 205
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 175	115	609	2 010
Soliditet, %	61	62	61	59

* 2023/2024 är ett förlängt räkenskapsår 2023-07-01 - 2024-12-31, därav är nyckeltalen ej jämförbara med tidigare år.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att underhåll som gjorts från underhållsfonden ej återförts.

Årets resultat innan fondreglering	-1 175 375 kr
Årets avsättning till yttre fond	-859 000 kr
Årets ianspråktagande yttre fond	2 462 613 kr

Årets resultat efter fondreglering	428 238 kr
------------------------------------	------------

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 842 618 kr på grund av kostnader för underhållsarbete.

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	1 879 759	0	0	1 879 759
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 228 204	0	-1 603 613	8 624 591
S:a bundet eget kapital, kr	12 107 963	0	-1 603 613	10 504 350
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	731 232	115 023	1 603 613	2 449 868
Årets resultat, kr	115 023	-115 023	-1 175 375	-1 175 375
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	846 255	0	428 238	1 274 493
S:a eget kapital, kr	12 954 218	0	-1 175 375	11 778 843

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 859 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 462 613 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	846 255
Årets resultat, kr	-1 175 375
Reservation till underhållsfond, kr	-859 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 462 613
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 274 493

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 274 493

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

RESULTATRÄKNING

		2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 547 663	2 213 780
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 668	4 110
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 565 331	2 217 890
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 598 038	-1 275 110
Övriga externa kostnader	Not 5	-273 382	-178 235
Personalkostnader	Not 6	-87 398	-78 550
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-814 165	-542 776
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 772 982	-2 074 671
RÖRELSERESULTAT		-1 207 652	143 219
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		187 546	81 419
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 269	-109 615
SUMMA FINANSIELLA POSTER		32 277	-28 196
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 175 375	115 023
ÅRETS RESULTAT		-1 175 375	115 023



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	14 938 466	15 742 161
Inventarier och installationer	Not 9	9 888	20 358
Summa materiella anläggningstillgångar		14 948 355	15 762 519
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 948 855	15 763 019
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		67	3 957
Övriga fordringar	Not 11	577 980	253 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	110 000	81 122
Summa kortfristiga fordringar		688 047	338 818
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 600 000	4 775 000
Summa kortfristiga placeringar		3 600 000	4 775 000
Summa omsättningstillgångar		4 288 047	5 113 818
SUMMA TILLGÅNGAR		19 236 901	20 876 837



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 879 759	1 879 759
Fond för yttre underhåll	8 624 591	10 228 204
<i>Summa bundet eget kapital</i>	10 504 350	12 107 963
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 449 868	731 232
Årets resultat	-1 175 375	115 023
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 274 493	846 255
Summa eget kapital	11 778 843	12 954 218
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 3 761 096	7 307 096
<i>Summa långfristiga skulder</i>	3 761 096	7 307 096
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 375 000	342 000
Leverantörsskulder	79 374	16 797
Skatteskulder	23 411	36 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 219 177	220 313
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	3 696 962	615 523
Summa skulder	7 458 058	7 922 619
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 236 901	20 876 837



KASSAFLÖDESANALYS

	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-1 207 652	143 219
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	814 165	542 776
	-393 487	685 995
Erhållen ränta	187 546	81 419
Erlagd ränta	-155 269	-109 615
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-361 210	657 800
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 847	-31 530
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	48 439	9 684
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-329 618	635 954
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-513 000	-342 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-513 000	-342 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-842 618	293 954
Likvida medel vid årets början	4 989 296	4 695 342
Likvida medel vid årets slut	4 146 678	4 989 296
	-842 618	293 954

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



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	2,2 %/år, klart år 2052
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	7 581 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

2023/2024 är ett förlängt räkenskapsår 2023-07-01 - 2024-12-31, därav är året ej jämförbart med tidigare år.



	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 455 910	2 153 124
Hysesintäkt garage och bilplatser	78 217	48 100
Hysesintäkt övrigt	14 200	10 400
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	-1 024	1 796
Övriga primära intäkter och ersättningar	360	360
	3 547 663	2 213 780
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag elstöd	10 093	0
Återbäring fastighetsförsäkring	7 575	4 110
	17 668	4 110
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-121 648	-68 725
El	-77 913	-49 855
Vatten	-354 050	-194 543
Renhållning	-106 077	-63 087
TV, bredband, iptelefoni	-146 157	-97 432
Förvaltningskostnader	-48 823	-19 641
Försäkringar	-89 351	-50 632
Fastighetsskatt	-188 205	-171 225
Periodiskt underhåll	-2 462 613	-555 188
Övriga driftskostnader	-3 200	-4 782
	-3 598 038	-1 275 110
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-2 462 613	-555 188
	-2 462 613	-555 188
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 100	-10 515
Övriga förvaltningskostnader	-214 315	-136 257
Föreningsverksamhet	-1 630	-962
Kontorsutrustning och -material	-1 239	-120
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-286
Förbrukningsinventarier	0	-4 124
Medlemsavgifter HSB	-31 909	-17 868
Stämma och styrelse	-7 190	-8 104
	-273 382	-178 235
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inga heltidsanställda.		
Arvode till styrelsen	-52 450	-46 650
Vicevärdsarvode	-17 000	-15 500
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-15 448	-13 900
	-87 398	-78 550
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-800 414	-533 609
Markanläggningar	-3 281	-2 187
Installationer och inventarier	-10 470	-6 980
	-814 165	-542 776

2024-12-31

2023-06-30

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 432 029	23 432 029
Ingående anskaffningsvärde mark	250 000	250 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	93 830	93 830
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 775 859	23 775 859

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 957 367	-7 423 758
Årets avskrivningar byggnader	-800 414	-533 609
Ingående avskrivningar markanläggningar	-76 331	-74 144
Årets avskrivningar markanläggningar	-3 281	-2 187
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 837 393	-8 033 698

Utgående redovisat värde

14 938 466 15 742 161

Redovisade värden byggnader	14 674 249	15 474 662
Redovisade värden mark	250 000	250 000
Redovisade värden markanläggningar	14 218	17 499

Fastighetsbeteckning: Tanumshede 1:222-223

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1988	16 581 000	8 513 000	25 094 000	22 830 000
		16 581 000	8 513 000	25 094 000	22 830 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-06-30

Fastighetsinteckning	22 135 000	22 135 000
varav i eget förvar	-3 060 000	-3 060 000
Summa ställda säkerheter	19 075 000	19 075 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	49 886	49 886
Utgående anskaffningsvärden	49 886	49 886

Ingående avskrivningar	-29 528	-22 548
Årets avskrivningar	-10 470	-6 980
Utgående avskrivningar	-39 998	-29 528

Utgående redovisat värde

9 888 20 358

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31 2023-06-30

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500	500
500	500

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB

Skattekonto

546 678	214 296
31 302	39 443
577 980	253 739

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

110 000	81 122
110 000	81 122

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,40%	2025-01-01	50 000	50 000
Placering HSB 6 mån	3,30%	2025-02-01	100 000	100 000
Placering HSB 3 mån	3,00%	2025-02-12	500 000	275 000
Placering HSB 6 mån	3,00%	2025-02-22	1 000 000	2 575 000
Placering HSB 3 mån	2,60%	2025-03-01	700 000	700 000
Placering HSB 6 mån	2,90%	2025-03-01	200 000	200 000
Placering HSB 6 mån	2,90%	2025-03-02	1 000 000	825 000
Placering HSB 6 mån	2,00%	2025-06-06	50 000	50 000
			3 600 000	4 775 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,22%	2026-06-30	3 903 096	142 000
SEB Bolån AB	1,59%	2025-03-28	3 233 000	200 000
			7 136 096	342 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 761 096**

Nästa års amortering av långfristig skuld 142 000

Lån som ska konverteras inom ett år 3 233 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 375 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,39%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 368 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 426 096

	2024-12-31	2023-06-30
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	4 254	4 497
Förutbetalda årsavgifter och hyror	191 782	202 986
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 141	12 830
	219 177	220 313

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Gunnar Ohlén	 Gunvor Olofsson	 Jerker Törnros
..... Lil Hermansson	 Bertil Gedda	 Benny Andersson
..... Sofia Bohm		

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

Berit Karlsson	Susanne Andersson
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Myren i Tanumshede, org.nr. 716444-2159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Myren i Tanumshede för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-12-31.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Bostadsrättsförening Myren i Tanumshede för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Tanumshede

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Berit Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Myren i Tanumshede signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNNAR OHLÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-09 kl. 18:12:30



SOFIA BOHM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-08 kl. 12:14:12



LIL HERMANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 08:40:08



JERKER TÖRNROS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-07 kl. 16:19:37



GUNVOR OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 09:50:50



BENNY ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-05 kl. 06:43:25



BERTIL GEDDA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-10 kl. 14:58:52



BERIT KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 13:39:28



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 10:40:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Myren i Tanumshede signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERIT KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 13:44:22



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 10:40:53



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.