



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Syrenen i Härnösand

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Syrenen i Härnösand med säte i HÄRNÖSAND org.nr. 788000-0984 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Härnösand kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Syrenen 10		1965
Syrenen 11		1965
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. 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
8	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	590
3	p-platser	0
4	garageplatser	53
1	lokaler (hyresrätt)	8
Totalt 16 objekt		651

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Maria Engström	Ordförande
Rigmor Olofsson	Ledamot
Bengt Johnsson	Ledamot
Marja-Leena Tunlind	Ledamot
Yvonne Sellgren	Ledamot
Stefan Olsson	Ledamot
Veronika Ström Uotela	Ledamot
Tomas Melander	Ledamot
Jenny Bylund	Ledamot
Johannes Ehinger	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Engström, Jenny Bylund, Rigmor Olofsson, Marja -Leena Tunlind.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maria Engström, Veronika Ström Uotela, Tomas Melander och Jenny Bylund.

Revisorer har varit: Rolf Larsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Årsstämman valde 8 ledamöter, istället för som tidigare år 5 ledamöter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +11,4%.

En förändring av årsavgiften med +7,7% per 2025-01-01 är registrerad.

Motivering till avgiftshöjning var ökade driftskostnader.

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 2024-05-03, varvid planen uppdaterades.

En vattenskada uppstod i lägenhet 1101 på Västra Ringvägen 66 under 2023. Det var utifrån fasaden inträngande vatten som innebar att ytskikt i lägenheten åtgärdades under oktober 2023 av VN Bygg men blev inte fakturerat förrän i mars 2024 av byggfirman. Åtgärden prövades och godkändes av Folksam som ett försäkringsärende enl. förvaltningsrapport från den 24 april 2023 men har ännu ej blivit reglerat av försäkringsbolaget.

Under de fem senaste åren har följande större underhållsåtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	- Läckage i varmvattenledning i källarvåning har åtgärdats - Kompletteringsmålning av ytterfasaderna har genomförts efter tidigare reparationer - Flaggstång har anskaffats och monterats på en större gräsyta mellan fastigheterna - Postfack för alla lägenheterna har satts upp i båda fastigheternas nedersta våningsplan
2021	- En tvättmaskin har bytts ut mot en ny i tvättstugan. - Dränering av östra fasaden på fastigheten 10 har genomförts - Motorvärmarrutten har bytts mot nya
2022	- Gemensamhetslokal ute på gården - Trallen har oljats in och insidan av dörren målats av några av medlemmarna - Byte av toalett, vattenkran samt avstängningar på toalett utanför tvättstugan. - Byte av lås på förråd i källare 66 an samt till Ytterdörr Källare 64:an - Nya postboxar för stående post har installerats innanför entrédörr. - Den gamla komposten har forslats bort och ny mindre mer avgränsad har ordnats. - Storstädning av tvättstugan – utförd av medlemmarna - Byte av soptunnor till flerfacksskär
2023	- Total renovering av möteslokal, Minikök har installerats, bäddsoffa inköpt, bord och stolar har införskaffats - Brandvarnare i 64:an har bytts ut och kompletterats. - Grundåtgärder runt garagen, lagning av fasad och balkonger där det behövts har skett
2024	Stambyte har utförts i lgh 2 och 4 i hus 64. Ny fläkt i torkrum installerad. Grunden på 64:an har målats. Källarfönster mot gården på 64:an samt fönster på boden har målats. Källardörr, samt träkarmar runt garagen har målats. Filmning av liggande avloppsrör har skett, Relining ska ske på 66 an.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 3 åren:

Årtal	Åtgärd
2025 - 2027	Stambyte i 4 lägenheter
2025-2027	Betongtrappor, lagning 10 % av bruttoytan
2025-2027	Skyddsräcken inkl. fundament, målning stängselräcke
2025-2027	Motorvärmarruttag, byte enkelt
2025-2027	Dörrar trä, komplett byte
2025-2027	Källare, helmålning inkl. golvmålning
2025-2027	OVK- besiktning, självdreg

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 11 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 12.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	81	103	142	150	19
Skuldsättning, kr/kvm	2 445	2 020	2 273	2 343	2 413
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 698	2 229	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	288	262	278	285	416
Årsavgifter, kr/kvm	1 074	964	910	892	875
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 042	945	961	935	912
Nettoomsättning, tkr	678	615	573	558	545
Resultat efter finansiella poster, tkr	-55	-75	40	7	-22
Soliditet, %	25	31	33	31	31

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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 underhållskostnader och något ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 98 000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 81 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften 2025 med 7,7 %.

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	119 850	0	0	119 850
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	358 289	0	2 501	360 790
S:a bundet eget kapital, kr	478 139	0	2 501	480 640
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	247 231	-74 972	-2 501	169 758
Årets resultat, kr	-74 972	74 972	-54 949	-54 949
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	172 259	0	-57 450	114 809
S:a eget kapital, kr	650 398	0	-54 949	595 449

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 55 000 kr samt ianspråktagande skett med 52 499 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	172 259
Årets resultat, kr	-54 949
Reservation till underhållsfond, kr	-55 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	52 499
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	114 809

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	114 809

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	678 294	614 986
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		678 294	614 986
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-491 184	-424 289
Underhåll enligt plan	Not 4	-52 499	-101 398
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 732	-71 504
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-23 909	-23 475
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-55 451	-40 747
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-686 775	-661 414
RÖRELSERESULTAT		-8 481	-46 427
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 289	8 211
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 757	-36 756
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-46 468	-28 545
ÅRETS RESULTAT		-54 949	-74 972



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	1 970 921	1 796 849
Summa materiella anläggningstillgångar		1 970 921	1 796 849
Summa anläggningstillgångar		1 970 921	1 796 849
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och avgiftsfordringar		0	419
Avräkningskonto HSB		248 374	59 615
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	5 799	8 105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	46 889	43 375
Summa kortfristiga fordringar		301 062	111 514
Kassa och bank			
Bank	Not 11	97 417	188 495
Summa kassa och bank		97 417	188 495
Summa omsättningstillgångar		398 479	300 009
SUMMA TILLGÅNGAR		2 369 399	2 096 858



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	119 850	119 850
Fond för yttre underhåll	360 790	358 289
<i>Summa bundet eget kapital</i>	480 640	478 139
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	169 758	247 231
Årets resultat	-54 949	-74 972
<i>Summa fritt eget kapital</i>	114 809	172 259
Summa eget kapital	595 449	650 398
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	405 123
<i>Summa långfristiga skulder</i>		405 123
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		1 186 630
Medlemmarnas inre fond	Not 13	1 453
Leverantörsskulder		51 264
Aktuell skatteskuld	Not 14	604
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	126 972
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 368 828
Summa skulder	1 773 951	1 446 460
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 369 399	2 096 858

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-8 481	-46 427
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	55 451	40 747
	46 970	-5 680
Erhållen ränta	4 289	8 211
Erlagd ränta	-49 572	-36 558
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 687	-34 027
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-789	-8 338
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	49 565	12 280
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	50 464	-30 085
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-229 523	-322 763
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-229 523	-322 763
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	276 740	-41 780
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	276 740	-41 780
ÅRETS KASSAFLÖDE	97 681	-394 627
Likvida medel vid årets början	248 110	642 737
Likvida medel vid årets slut	345 791	248 110
	97 681	-394 627

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

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

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 426 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	633 888	569 028
Hysesintäkt lokaler	3 600	3 240
Hysesintäkt garage och bilplatser	38 980	34 800
Hysesintäkt övrigt	400	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 433	2 626
Övriga primära intäkter och ersättningar	-7	5 292
	678 294	614 986
I Årsavgift ingår värme och vatten.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-100 826	-59 832
Sotning	-4 075	0
El	-30 775	-27 899
Uppvärmning	-118 313	-109 687
Vatten	-38 114	-32 977
Renhållning	-15 910	-13 656
TV, bredband, iptelefoni	-4 100	-4 091
Serviceavtal	-17 614	-17 189
Förvaltningskostnader	-132 955	-129 117
Försäkringar	-14 109	-12 053
Fastighetsskatt	-10 504	-10 504
Övriga driftskostnader	-3 888	-7 285
	-491 184	-424 289
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll stammar	-20 303	0
Underhåll tvättstuga	-32 197	0
Underhåll fasad	0	-101 398
	-52 499	-101 398
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 750	-10 500
Övriga förvaltningskostnader	-38 613	-39 628
Kostnader överlåtelse och panter	-1 313	-2 626
Föreningsverksamhet	-237	-118
Förbrukningsinventarier	0	-8 233
Medlemsavgifter HSB	-10 400	-10 400
Kundförluster m m	-419	0
	-63 732	-71 504
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-16 500	-16 250
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-4 909	-4 725
	-23 909	-23 475
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-49 619	-34 915
Markanläggningar	-5 832	-5 832
	-55 451	-40 747

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 515 532	2 192 769
Årets investering byggnader	229 523	322 763
Ingående anskaffningsvärde mark	120 753	120 753
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	174 958	174 958
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 040 765	2 811 242

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 001 271	-966 356
Årets avskrivningar byggnader	-49 619	-34 915
Ingående avskrivningar markanläggningar	-13 122	-7 290
Årets avskrivningar markanläggningar	-5 832	-5 832
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 069 844	-1 014 393

Utgående redovisat värde

1 970 921 1 796 849

Redovisade värden byggnader	1 694 164	1 514 260
Redovisade värden mark	120 753	120 753
Redovisade värden markanläggningar	156 004	161 836

Fastighetsbeteckning: Syrenen 10 m.fl.

Taxeringsvärde	Värdeår 1965	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		2 625 000	663 000	3 288 000	3 288 000
Lokaler		45 000	19 000	64 000	64 000
		2 670 000	682 000	3 352 000	3 352 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	1 673 000	1 673 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	1 673 000	1 673 000

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	5 721	8 105
Övrig skattefordran	78	0
	5 799	8 105

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	15 583	14 109
Förutbetald kabel-TV och bredband	1 025	1 025
Förutbetald HSB	25 331	23 372
Förutbetald Trygga Tak	4 950	4 869
	46 889	43 375

Not 11 BANK

SBAB	97 417	188 495
	97 417	188 495

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		3,90%	2025-04-01	295 530	9 000
Stadshypotek		1,59%	2025-06-30	389 000	12 000
Stadshypotek		4,67%	2026-12-30	416 375	11 252
Stadshypotek		4,69%	2025-04-30	365 770	9 260
Stadshypotek		3,91%	2025-07-30	125 078	3 228
				1 591 753	44 740

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **405 123**

Nästa års amortering av långfristig skuld 11 252

Lån som ska konverteras inom ett år 1 175 378

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 186 630**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 178 960

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 368 053

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 453	5 453
Uttag	0	-4 000
	1 453	1 453

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld 0 1 429

Slutskatteskuld föregående år 604 604

604 2 033

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	750	0
Arbetsgivaravgifter	255	0
Övriga kortfristiga skulder	900	900
	1 905	900

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna snöröjning	12 688	9 879
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	23 585	24 020
Upplupna räntekostnader	2 977	1 792
Upplupen revision	11 000	9 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	76 603	64 178
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	119	0
	126 972	109 369

2024-12-31 2023-12-31

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Yvonne Sellgren	 Bengt Johnsson	 Jenny Bylund
..... Maria Engström	 Marja-Leena Tunlind	 Rigmor Olofsson
..... Stefan Olsson	 Tomas Melander	 Veronika Ström Uotela

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

..... Rolf Larsson	
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Syrenen i Härnösand, org.nr. 788000-0984

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Syrenen i Härnösand för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 Härnösand för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rolf Larsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs brf Syrenen i Härnösand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA ENGSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 19:24:55



MARJA-LEENA TUNLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 18:03:54



VERONIKA STRÖM UOTELA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 17:24:02



JENNY BYLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 17:59:25



RIGMOR OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 14:27:40



YVONNE SELLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 18:06:57



TOMAS MELANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 18:01:36



STEFAN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 18:06:15



BENGT JOHNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 10:18:14



ROLF LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 13:14:01



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 12:28:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs brf Syrenen i Härnösand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLF LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 13:21:46



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 12:27:23



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.