

Årsredovisning för
Brf Syrenparken
716416-3672

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-19
Underskrifter	20

Styrelsen för Brf Syrenparken (716416-3672) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-01-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-10-27. Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen är registrerad för moms gällande uthyrning av restauranglokalen.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-13.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Rösunda 10:1 i Nacka kommun, omfattande adresserna Syrenparken 1 - 26 i Saltsjöbaden. Fastigheten bebyggdes 1980/1981 och har värdeår 1981. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning
150	Lägenheter, bostadsrätt
1	Lokaler, hyresrätt
1	Restaurang, hyresrätt
6	Lokaler för egen användning
150	Förråd, ingår i nyttjanderätten
19	Förråd, för uthyrning till medlemmar
34	Antal p-platser
53	Antal garageplatser

Totala ytan uppgår till 12 928 kvm vara 10 022 kvm bostadsyta.

Den av föreningen innehavda hyresrätten har upplåtits med bostadsrätt i december 2023. Föreningen har därefter inga hyresrätter.

Stiftelsen Syrengårdsfonden, som förvaltas av Saltsjöbadens församling av Svenska Kyrkan, äger två bostadsrätter för uthyrning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg. Föreningen har bytt försäkringsbolag till Protector Forsikring AB fr.o.m. 2024-05-01.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stämman

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-26. På stämman beslutades om fönsterbyte och komplettering av fönster i omfattning som bekostas av SL, att ingrepp i berörd lägenhet får ske under fönsterbytet samt att föreningen övertar underhålls- och reparationsansvar för de berörda fönstren under perioden då fönsterbytet/åtgärden pågår. På stämman deltog 63 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-10-12. På stämman deltog 76 medlemmar. Vid stämman framlades årsredovisning och revisionsberättelse för 2022 som blivit kraftigt försenad på grund av omständigheter som låg utanför styrelsens kontroll.

Styrelse

Ordförande väljs på ett år och övriga styrelseledamöter samt suppleanter väljs normalt för mandatperiod på två år.

Styrelsen har under perioden 2023-01-01–2023-12-31 utgjorts av:

Namn	Roll	
Suzanne Skoog Förster	Ordförande	
Margareta Ehde	Vice ordförande	T.o.m. 2023-10-12
Bo Skarinder	Sekreterare	T.o.m. 2023-10-12
Lillemor Sundström	Vice ordförande, sekreterare	Fr.o.m. 2023-10-12
Hans-Gunnar Pettersson	Ledamot	
Claes Poignant	Ledamot	
Anders Grettve	Ledamot	Fr.o.m. 2023-10-12
Lennart Svensson	Suppleant	T.o.m. 2023-10-12
Anne-Charlotte Blåberg	Suppleant	T.o.m. 2023-10-12
Lillemor Sundström	Suppleant	T.o.m. 2023-10-12
Kennet Ivarsson	Suppleant	
Ann Ubbe	Suppleant	Fr.o.m. 2023-10-12
Ronnie Peterson	Suppleant	Fr.o.m. 2023-10-12

Ordföranden väljs för ett år. Övriga ledamöter samt suppleanter väljs för två år. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Claes Poignant, Lillemor Sundström och Kennet Ivarsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Revisor har varit Auktoriserad revisor Christina Gotting och revisorssuppleant har varit Auktoriserad revisor Eva Stein.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av:

Jutta Otto (sammankallande), Lars Rydberg och Henning Rodhe t.o.m. 2023-10-12.

Lars Rydberg (sammankallande) Henning Rodhe och Margareta Ehde fr.o.m. 2023-10-12.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Byggnation av pergola
2022	Byta av belysning till närvarostyrd ledbelysning i korridorer och tvättstugor
2022	Byte av undertak i korridorer och tvättstugor.
2022	Utökning av borrhål för bergvärme med 15 nya borrhål och modernisering av äldre borrhålsinstallationer.
2022	Ombyggnation av värmecentral, 5 nya värmepumpar, vattenburna solfångare, tankar, elpanna samt kraftmatning. Borttagande av oljepanna och oljetankar.
2022	Åtgärdande av gårdsbjälklag vid SP4
2022	OVK samt byte av ventilationsfläktar
2021	Relining, SP 1-8, 10-15, 18-26
2020	Modernisering av hissar, SP 9 och SP 12
2019	Relining, SP 9
2018-2019	Markanläggningar
2018	Gårdsbjälklag
2018	Modernisering av hissar, SP 5 och SP 23
2018	Renovering av gästrummen
2017	Modernisering av hissar, SP 8 och SP 12
2017	Kokgrytor, köket
2017	Ventilation, fläktar
2016	Gårdsbjälklag
2016	Fasader, östra och västra garagen
2016	Ombyggnad oljepanneutrustning
2014	Gårdsbjälklag
2013	Ombyggnad värmepump

2011	Elmätarsystem
2011	Modernisering hiss, SP 18
2010	Ventilation
2009	Bergvärmeanläggning

Större framtida planerade underhåll

Renovering av den stora tvättstugan.

Renovering av hissar.

Renovering av tak.

Årsavgifter

Avgiftsnivån har varit oförändrad under verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 176 st. Vid årets slut var antalet medlemmar 176 st. Under året har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett samt att föreningens enda hyresrätt upplåtits med bostadsrätt.

Avtal

Föreningens avtal :

Avtalstyp	Leverantör
Avtal om brandlarm	Södertörns brandförsvarsförbund - larm Siemens AB - installationer
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
El	Nacka Energi - elnät Fortum Markets Ab
Restaurangavtal	Stockholms matsalar AB
Städning	Politan Städ KB
Service- och underhållsavtal för skyddsrum	Skyddsrumsspecialisten Stockholm AB
Teknisk förvaltning och fastighetskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Underhållsavtal för kyl- och värmepumpsanläggning	Kylgruppen AB

Underhållsplan

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheten i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

En ny underhållsplan, efter genomförd underhållssyn togs fram under våren 2022. Planen administreras i ett digitalt verktyg, Planima. Genom en lättillgänglig underhållsplan blir det enklare för både innevarande och kommande styrelser att få en överblick och på så sätt säkerställa att väsentliga objekt är listade med rimliga tidpunkter för underhållsåtgärder.

Underhållsplanen ger också underlag till framtida avsättningar till underhållsfonden.

Hållbarhet

Ekonomi

Styrelsen har som mål att skapa goda förutsättningar för föreningen genom god ekonomi och kloka investeringar. En aktuell underhållsplan är ett verktyg för att uppnå detta.

Miljö

Föreningen har sopsortering för matavfall, hushållsavfall och returpapper. Det finns även ett återvinningsrum för förpackningssortering avseende glas, papp, plast, metall och elektronik.

Föreningen har bergvärme samt solfångare för uppvärmning av vatten.

För att minska energiförbrukningen har det gjorts byte av ljuskällor till LED-lampor och rörelsevakter har installerats.

Socialt

I Brf Syrenparken finns många ideella grupper som genomför aktiviteter löpande för föreningens medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter stämmobeslutet den 26 april 2023 har avtal tecknats med Trafikförvaltningen/SL den 23 maj 2023 angående fönsterbyte och komplettering av fönster på Region Stockholms bekostnad.

Föreningen har ansökt och erhållit elstöd avseende 2022 om 463 252 kronor i juni 2023. Beloppet var fordringsfört i bokslutet för 2022.

Avtalet med Fastighetsägarna gällande Totalförvaltning har sagts upp den 12 september 2023 till upphörande den 31 december 2023. Avtalet omfattade ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Avtal har tecknats med Nabo gällande ekonomisk förvaltning.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, samt ökade räntekostnader

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning	10 779 113	10 283 626	10 333 354	10 643 751
Resultat efter finansiella poster	-2 049 465	-1 694 979	-576 698	997 404
Soliditet %	45,8	45,7	56,5	60
Balansomslutning	100 937 039	101 240 919	84 810 492	81 429 088
Årsavgifter kr/kvm	877	875	881	877
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3 521	3 550	2 371	2 077
Skuldsättning kr/kvm brf yta	5 196	5 240	3 500	3 066
Räntekänslighet %	6	6	4	3
Energikostnad kr/kvm	245	206	183	105
Sparande per kvm	68	211	163	219
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	64	64	68	82

Ytan för beräkning av nyckeltal kommer från fastighetstaxering 2022.

Se not 1 för nyckeltalsdefinitioner.

Förändring eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse- avg	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	41 138 481	-	5 957 245	839 410	-1 694 978	46 240 158
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			-1 601 605	1 601 605		
HR till BR	95 519	1 904 481				2 000 000
Balanseras i ny räkning				-1 694 978	1 694 978	
Årets resultat					-2 049 465	-2 049 465
Belopp vid årets utgång	41 234 000	1 904 481	4 355 640	746 037	-2 049 465	46 190 693

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (i kronor)	
Balanserat resultat	746 037
Årets förlust	-2 049 465
Reservation till underhållsfond	-251 000
lanspråktagande av underhållsfond	<u>443 728</u>
Summa till stämman förfogande	-1 110 700
 Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	<u>-1 110 700</u>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	10 779 113	10 283 626
Övriga rörelseintäkter	3	3 179 945	3 507 697
		<u>13 959 058</u>	<u>13 791 323</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	5	-11 123 201	-10 727 281
Övriga externa kostnader	6	-665 860	-912 419
Personalkostnader	7	-326 852	-148 921
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 605 529	-2 159 051
Övriga rörelsekostnader	8	-	-800 832
Rörelseresultat		<u>-762 384</u>	<u>-957 181</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 947	5 548
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 305 028</u>	<u>-743 346</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 049 465</u>	<u>-1 694 979</u>
Resultat före skatt		<u>-2 049 465</u>	<u>-1 694 979</u>
Årets resultat		<u>-2 049 465</u>	<u>-1 694 978</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	75 469 582	77 259 519
Markanläggning	10	9 167 165	9 285 164
Installationer	11	11 329 486	11 810 824
Inventarier och verktyg	12	<u>474 812</u>	<u>531 185</u>
		96 441 045	98 886 692
Summa anläggningstillgångar		<u>96 441 045</u>	<u>98 886 692</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		84 066	109 080
Aktuell skattefordran		-	771
Övriga fordringar		162 543	261 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>490 965</u>	<u>661 984</u>
		737 574	1 033 608
Kassa och bank	13	3 758 420	1 320 619
Summa omsättningstillgångar		<u>4 495 994</u>	<u>2 354 227</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>100 937 039</u>	<u>101 240 919</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 234 000	41 138 481
Upplåtelseavgifter		1 904 481	-
Fond för yttre underhåll		4 355 640	5 957 245
		<u>47 494 121</u>	<u>47 095 726</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		746 037	839 410
Årets resultat		-2 049 465	-1 694 978
		<u>-1 303 428</u>	<u>-855 568</u>
Summa eget kapital		<u>46 190 693</u>	<u>46 240 158</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		38 777 559	42 947 290
		<u>38 777 559</u>	<u>42 947 290</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	13 285 310	9 553 246
Leverantörsskulder		746 513	766 758
Övriga kortfristiga skulder		259 251	143 337
Skatteskulder		9 729	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 667 984	1 590 130
		<u>15 968 787</u>	<u>12 053 471</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>100 937 039</u>	<u>101 240 919</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-762 384	-156 349
Avskrivningar		2 605 529	2 159 051
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning m.m.		<u>-1 305 028</u>	<u>-737 798</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		538 117	1 264 904
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-	329 400
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		25 014	102 227
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		271 021	-228 777
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-20 245	4 654
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		<u>211 561</u>	<u>681 800</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 025 468	2 154 208
Investeringsverksamheten			
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt		2 000 000	-
Investeringar i fastigheten		<u>-150 000</u>	<u>-19 119 469</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 850 000	-19 119 469
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga nya lån		-	17 438 954
Amortering lån		<u>-437 667</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-437 667	17 438 954
Årets kassaflöde		2 437 801	473 693
Likvida medel vid årets början		1 320 619	846 926
Likvida medel vid årets slut		3 758 420	1 320 619

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Kostnader för restaurangen redovisas brutto och intäkter från matkuponger redovisas som intäkt.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utstrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- stomme 120 år
- el, ledningar och kablar 60 år
- vatten, avlopp och värme 60 år
- fönster 50 år
- dörrar 50 år
- portar 50 år
- tak & plåtarbeten 50 år
- hissar 50 år
- balkonger 50 år
- panna 45 år
- restaurangkök 45 år
- markanläggning 40 år
- snickeri och vitvaror 40 år
- golv 35 år
- ytskikt inomhus (väg & tak) 35 år
- tvättstugeutrustning 35 år
- ventilation fläkt och apparater 35 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	8 785 619	8 765 667
Hysesintäkter bostad	-	56 100
Hysesintäkter lokaler	766 277	601 276
Hysesintäkter bilplatser	468 455	461 093
Gästrum	43 500	17 400
Boende el	705 609	367 885
Pantsättnings- och överlåtelseavgift	9 653	14 205
Summa	10 779 113	10 283 626

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Öresutjämnning	25	-1
Påminnelseavgifter	-	1 680
Övriga rörelseintäkter	1 601 860	3 527
Statliga bidrag		463 252
Avgifter och matkuponger	3 009 852	3 039 239
Förlust vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 431 792	-
Summa	3 179 945	3 507 697

Not 4 Nedskrivningar finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nedskrivningar	-	-379 481
Summa	-	-379 481

Not 5 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	462 774	359 282
Städning	495 756	516 691
Tillsyn, besiktning, kontroller	227 183	197 546
Trädgårdsskötsel, utomhus	198 049	166 625
Snöröjning	67 444	115 769
Sotning	14 895	7 375
Reparationer	487 367	517 715
El fastighet	2 516 897	1 446 272
El hushåll	390 073	367 885
Uppvärmning	-	684 923
Vatten och avlopp	719 531	549 995
Sophämtning	166 651	235 453
Försäkringspremie	245 156	233 254
Självrisk	103 950	-
Kabel-tv/Bredband/IT	346 662	334 125
Fastighetsavgift bostäder	238 350	227 850
Fastighetsskatt lokaler	140 000	140 000
Övriga fastighetskostnader	4 632	4 000
Restaurangen inlösta kuponger och fast avgift (se not 1)	<u>3 854 103</u>	<u>2 769 916</u>
	10 679 473	8 874 676
Underhåll		
Planerat underhåll	95 121	-
Underhåll lokaler	35 272	270 160
Vitvaror lokaler	-	10 690
Lokalanpassning	-	70 333
Gemensamma utrymmen	4 485	
Golv	-	104 550
Tvättstuga	-	49 675
Installationer	-	4 267
Brandskydd	12 870	79 246
VA/Sanitet	90 283	-
Värme	37 287	9 559
Ventilation	-	533 991
El	-15 214	234 078
Hissar	11 614	-
Tak	150 577	480 680
Port/entre	-	4 826
Mark	<u>21 433</u>	<u>550</u>
	443 728	1 852 605
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>11 123 201</u>	<u>10 727 281</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Inventarier	-	33 250
Dataprogram	10 007	3 230
Förbrukningsmaterial	17 632	12 491
Inkasso upplysningskostnader	4 468	1 490
Kontorsmaterriäl/administation	27 980	10 715
Datakommunikation	7 173	32 093
Juridiska åtgärder	-	12 994
Revisionarvode	90 664	67 444
Underhållsplaner		67 444
Förvaltningsarvode ekonomi	201 742	189 095
Förvaltningsarvode teknik	191 137	174 900
Förvaltningsarvode övriga	-	21 430
Panter och överlåtelser	6 817	13 892
Konsultarvode	24 531	234 766
Mäklararvode	59 000	-
Besiktning- utrednings- och mätningkostnader	6 437	-
Bankkostnader	50 398	27 263
Medlems- och föreningsavgifter	9 250	9 120
Övriga externa kostnader	-41 376	802
Summa	665 860	912 419

Not 7 Personalkostnader och arvoden

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner	69 048	14 515
Styrelseavoden	181 750	117 000
Sociala kostnader	76 054	16 169
	326 852	147 684
Utbildning	-	1 237
Personalkostnader	326 852	148 921

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förlust utrangeringar		421 351
Nedskrivning lägenhet	-	379 481
Summa	-	800 832

Nedskrivningen avser bostadsrätt som föreningen har redovisat som tillgång.
Hyresförhållandet har upphört och hyresrätten har upplåtits med bostadsrätt i december 2023.

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	107 146 064	91 440 307
-Mark	2 310 450	2 310 450
Nyanskaffningar	-	16 243 019
-Försäljningar/utrangering	-	-537 262
	<u>109 456 514</u>	<u>109 456 514</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-32 196 995	-31 311 277
-Försäljningar/utrangeringar	-	439 876
-Årets avskrivning enligt plan	-1 789 937	-1 325 594
	<u>-33 986 932</u>	<u>-32 196 995</u>
Redovisat värde vid årets slut	75 469 582	77 259 519
Taxeringsvärde		
Byggnader	133 800 000	133 800 000
Mark	85 200 000	85 200 000
	<u>219 000 000</u>	<u>219 000 000</u>

Not 10 Markanläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	10 700 714	10 134 714
-Nyanskaffningar	150 000	566 000
	<u>10 850 714</u>	<u>10 700 714</u>
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-1 415 550	-1 151 558
-Årets avskrivning	-267 999	-263 992
	<u>-1 683 549</u>	<u>-1 415 550</u>
Redovisat värde vid årets slut	9 167 165	9 285 164

Not 11 Installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	21 346 744	21 739 371
-Försäljning/utrangering	-3 636 450	-392 627
	<u>17 710 294</u>	<u>21 346 744</u>
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-9 535 920	-9 103 390
-Försäljning/utrangering	3 646 332	68 662
-Årets avskrivning	-491 220	-501 192
	<u>-6 380 808</u>	<u>-9 535 920</u>
Redovisat värde vid årets slut	11 329 486	11 810 824

Not 12 Inventarier och verktyg

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 500 823	1 500 823
-Avyttringar och utrangeringar	<u>-556 147</u>	<u>-</u>
	944 676	1 500 823
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-969 638	-901 365
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	556 147	-
-Årets avskrivning	<u>-56 373</u>	<u>-68 273</u>
	-469 864	-969 638
Redovisat värde vid årets slut	474 812	531 185

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	1 457	56 457
Swedbank	159 892	82 540
Avräkningskonto hos NABO	2 794 303	-
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	<u>802 768</u>	<u>1 181 622</u>
	3 758 420	1 320 619

Not 14 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	2024-01-02	4,69%	3 520 740	3 592 110
Swedbank	2024-08-23	2,27%	3 846 115	3 964 519
Stadshypotek	2025-12-30	0,72%	3 430 209	3 522 921
Stadshypotek	2029-09-30	1,15%	1 928 600	1 928 600
Stadshypotek	2029-09-30	1,15%	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek	2026-04-30	0,85%	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2031-09-30	1,45%	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2032-03-30	2,64%	14 000 000	14 000 000
Stadshypotek	2024-01-02	4,69%	5 918 455	5 961 136
Stadshypotek	2026-10-30	3,86%	3 918 750	4 031 250
Stadshypotek	2025-12-01	3,75%	<u>4 000 000</u>	<u>4 000 000</u>
			52 062 869	52 500 536
Fördelning reverslån				
Kortfristig del -- mindre än 1 år slutförfalldag			13 285 310	9 553 246
Långfristig del -- slutförfallodag 2-5 år			16 348 959	20 518 690
Långfristig del -- slutförfallodag efter 5 år			<u>22 428 600</u>	<u>22 428 600</u>
Summa reverslån			52 062 869	52 500 536
Avgår kortfristig del			-13 285 310	-9 553 246
Summa			38 777 559	42 947 290

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 16 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>73 419 000</u>	<u>73 419 000</u>
	73 419 000	73 419 000
Summa ställda säkerheter	<u>73 419 000</u>	<u>73 419 000</u>

Brf Syrenparken
716416-3672

Underskrifter

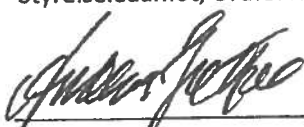
Saltsjöbaden den 22 augusti 2024



Suzanna Skoog Förster
Styrelseledamot, Ordförande



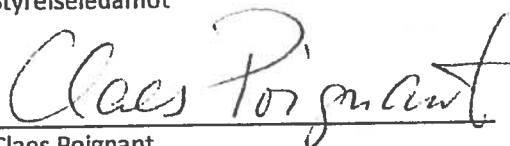
Lillemor Sundström
Styrelseledamot



Anders Grettve
Styrelseledamot



Hans-Gunnar Pettersson
Styrelseledamot



Claes Poignant
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 augusti 2024



Christina Gotting
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Syrenparken
Org.nr. 716416-3672

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Syrenparken för år 2023. Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Syrenparken för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att

- 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Vid flera tillfällen har föreningens moms inte redovisats med rätt belopp och betalats i tid.

Stockholm 2024-08-23



Christina Gotting
Auktoriserad revisor

