

Årsredovisning 2024

Brf Syrenparken

716416-3672



Välkommen till årsredovisningen för Brf Syrenparken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-01-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rösunda 10:1	1980	Nacka kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Forsikring ASA.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1981

Föreningen har 150 bostadsrätter om totalt 10 067 kvm och 3 lokaler om 280 kvm.

Styrelsens sammansättning

Suzanne Skoog Förster	Ordförande
Hans Gunnar Petersson	Styrelseledamot t.o.m 2024-09-17
Ann Ubbe	Styrelseledamot
Nils Ronnie Peterson	Styrelseledamot
Sten Anders Grettve	Styrelseledamot

Valberedning

Margareta Ehde
Lars Rydberg
Henning Rodhe

Firmateckning

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

Revisorer

Eva Christina Gotting	Auktoriserad revisor
Barbro Lillkaas	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-08-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Fönsterbyte SP 1-4 mot spåret, bekostat av regionen pga störningar från saltsjöbanan.
- 2023 ● Byggnation av pergola
- 2022 ● Byte av belysning till närvarostyrd ledbelysning i korridorer och tvättstugor
Byte av undertak i korridorer och tvättstugor
Utökning med 15 nya borrhål och modernisering av äldre borrhålsinstallationer
Ombyggnation av värmecentral, 5 nya värmepumpar, vattenburna solfångare, tankar, elpanna samt kraftmätning.
Borttagande av oljepanna och oljetankar.
Åtgärdande av gårdsbjälklag vid SP 4
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
Modernisering av hissar, SP 5 och SP 23
Renovering av gästrummen
- 2017 ● Modernisering av hissar, SP 8 och SP 12
Kokgrytor, köket
Ventilation, fläktar
- 2016 ● Gårdsbjälklag
Fasader, östra och västra garagen
- 2014 ● Gårdsbjälklag
- 2011 ● Elämtarsystem - individuell mätning
- 2010 ● Ventilation
- 2009 ● Bergvärmeanläggning

Planerade underhåll

- 2025 ● Anläggning 5 platser för elbilladdning
Renovering av en hiss SP 21

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
Brandlarmsinstallationer	Siemens
Marsköttsel och snöröjning	Ekofredrik
Elnät	Nacka Energi
El-	Fortum Markets
Restaurangavtal	Stockholms Matsalar AB
Städning	Politan Städ AB
Underhållsavtal kyl- och värmepumpsanläggning	Kylgruppen
TV och bredband	Telenor
Serviceavtal ventilation	Procella Ventilation AB
Serviceavtal garageportar	Una Portar AB
Serviceavtal elanläggning för IMD	Infometric

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har 2024-08-23 omsatt bundet lån i Swedbank till att ligga rörligt.

Förändringar i avtal

Föreningen har fr.o.m. 2024-01-01 tecknat avtal med Nabo om ekonomisk förvaltning. Fr.o.m. 2024-12-01 har föreningen tecknat avtal med Nabo om fastighetsskötsel och teknisk förvaltning.

Övriga uppgifter

Ekonomi

Styrelsen har som mål att skapa goda förutsättningar för föreningen genom god ekonomi och kloka investeringar.

Miljö

Föreningen har sopsortering för matavfall, hushållsavfall och returpapper. Det finns även ett återvinningsrum för fastighetsnära förpackningssortering enl gällande krav. Där finns kärl för glas, metall, kartong- och plastförpackningar samt elektronik.

Föreningen uppvärmning via bergvärme med el som spetsvärme samt solfångare för uppvärmning av vatten. För att minska förbrukningen har ljuskällor getts till LED-lampor i gemensamma utrymmen.

Socialt

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 179 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 181 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 657 390	10 779 113	10 283 626	10 333 354
Resultat efter fin. poster	-1 161 454	-2 049 465	-1 694 979	-576 698
Soliditet (%)	46	46	46	56
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	878	877	875	881
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84	64	64	68
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 136	5 196	5 240	3 500
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 989	3 521	3 550	2 371
Sparande per kvm totalyta, kr	124	68	211	163
Elkostnad per kvm totalyta, kr	151	225	152	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	63	56	53	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	214	281	247	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	2	-	-
Räntekänslighet (%)	6	6	6	4

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 447 178 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Av föreningens negativa resultat på 1 161 454 kr avser 490 716 kr rättelser från åren 2021–2023 då tidigare ekonomisk förvaltare inte redovisat moms på rätt sätt. Föreningens likviditet är god och likvida medel har ökat med 835 tkr under verksamhetsåret.

För att möta framtida ekonomiska åtaganden (ökade driftkostnader, nödvändigt löpande underhåll m.m.) samt höja sparandet beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 10 % från 1 juli 2025. Styrelsen gör också en kontinuerlig översyn av avtal.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	41 234 000	-	-	41 234 000
Upplåtelseavgifter	1 904 481	-	-	1 904 481
Fond, yttre underhåll	4 355 640	-	-192 728	4 162 912
Balanserat resultat	746 037	-2 049 465	192 728	-1 110 700
Årets resultat	-2 049 465	2 049 465	-1 161 454	-1 161 454
Eget kapital	46 190 693	0	-1 161 454	45 029 239

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 110 700
Årets resultat	-1 161 454
Totalt	-2 272 154

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	251 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-346 216
Balanseras i ny räkning	-2 176 938
	-2 272 154

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 657 390	10 779 113
Övriga rörelseintäkter	3	1 959 724	3 179 945
Summa rörelseintäkter		12 617 114	13 959 058
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 463 236	-7 460 236
Övriga externa kostnader	9	-3 406 919	-4 328 826
Personalkostnader	10	-225 635	-326 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 498 188	-2 605 529
Summa rörelsekostnader		-12 593 978	-14 721 443
RÖRELSERESULTAT		23 137	-762 385
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 842	17 947
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 205 433	-1 305 028
Summa finansiella poster		-1 184 591	-1 287 080
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 161 454	-2 049 465
ÅRETS RESULTAT		-1 161 454	-2 049 465

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	84 628 509	86 799 068
Markanläggningar	13	8 895 881	9 167 165
Maskiner och inventarier	14	418 467	474 812
Pågående projekt		285 811	0
Summa materiella anläggningstillgångar		94 228 668	96 441 045
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		94 228 668	96 441 045
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		256 607	84 066
Övriga fordringar	15	281 704	162 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	854 356	490 965
Summa kortfristiga fordringar		1 392 667	737 574
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 593 478	3 758 420
Summa kassa och bank		4 593 478	3 758 420
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 986 145	4 495 994
SUMMA TILLGÅNGAR		100 214 813	100 937 039

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 138 481	43 138 481
Fond för yttre underhåll		4 162 912	4 355 640
Summa bundet eget kapital		47 301 393	47 494 121
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 110 700	746 037
Årets resultat		-1 161 454	-2 049 465
Summa ansamlad förlust		-2 272 154	-1 303 428
SUMMA EGET KAPITAL		45 029 239	46 190 693
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	35 116 446	38 777 559
Summa långfristiga skulder		35 116 446	38 777 559
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 565 899	13 285 310
Leverantörsskulder		580 005	746 513
Skatteskulder		15 879	9 729
Övriga kortfristiga skulder		861 103	308 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 046 243	1 618 873
Summa kortfristiga skulder		20 069 128	15 968 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 214 813	100 937 039

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	23 137	-762 385
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 498 188	2 605 529
	2 521 325	1 843 144
Erhållen ränta	20 842	0
Erlagd ränta	-1 205 433	-1 305 028
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 336 734	538 116
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-655 092	296 035
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	819 752	191 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 501 394	1 025 467
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-285 811	-150 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-285 811	-150 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 000 000
Amortering av lån	-380 524	-437 667
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-380 524	1 562 333
ÅRETS KASSAFLÖDE	835 059	2 437 800
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 758 420	1 320 619
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 593 478	3 758 420

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Syrenparken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 4,31 %
Markanläggningar	2,5 - 2,52 %
Maskiner och inventarier	0 - 10 %
Fastighetsförbättringar	1,1 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	8 838 028	8 785 619
El	476 187	705 609
Lokaler	746 132	766 277
Hysesintäkter, p-platser	458 586	468 455
Hysesintäkter, lokaler	39 444	0
Övernattnings-/gästlägenhet	97 200	43 500
Pantsättning- och överlåtelseavgift	0	9 653
Övriga intäkter	1 813	0
Summa	10 657 390	10 779 113

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Avgifter och matkuponger	2 415 348	3 009 852
Öres- och kronutjämning	-5	25
Vinst avyttring	0	9 882
Övrig intäkt	0	160 186
Moms 2021-2023 Matsal	-834 692	0
Extra kuponger	379 073	0
Summa	1 959 724	3 179 945

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	184 751	308 310
Besiktning och service	386 631	325 565
Städning	556 144	495 756
Övrigt	31 153	70 977
Trädgårdsarbete	206 162	198 049
Snöskottning	122 569	67 444
Summa	1 487 410	1 466 101

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	13 164	10 874
Bostäder	0	5 883
Lokaler	0	9 265
Tvättstuga	20 115	18 890
Dörrar och lås/porttele	9 696	35 310
Övriga gemensamma utrymmen	37 153	76 774
VA	32 305	44 400
Värme	62 455	19 654
Ventilation	37 315	0
El	40 146	10 730
Hissar	182 130	213 535
Garage och p-platser	90 819	21 454
Försäkringsärende/vattenskada	251 959	20 598
Summa	777 255	487 367

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	95 122
Lokaler	0	35 272
Soprum/miljöanläggning	35 857	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	17 355
VA	185 713	90 283
Värme	0	37 287
Ventilation	18	0
El	0	-15 214
Hissar	0	11 614
Tak	124 628	150 577
Gård/markytor	0	21 433
Summa	346 216	443 729

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	476 187	390 073
Fastighetsel	1 486 114	2 516 897
Vatten	813 358	719 531
Sophämtning	223 668	166 651
Summa	2 999 327	3 793 152

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	270 117	245 156
Självrisker	0	103 950
Bredband	144 085	0
Bredband/Kabeltv	45 664	346 662
Arvode teknisk förvaltning	8 662	191 137
Samfällighet	0	4 632
Fastighetsskatt	384 500	378 350
Summa	853 028	1 269 887

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	145 184	67 370
Förbrukningsmaterial	46 660	17 632
Programvaror	8 636	10 007
Revisionsarvoden	72 270	90 664
Inlösta kuponger och fasta matsalsavgifter	3 300 473	3 854 103
Ekonomisk förvaltning	149 250	199 082
Konsultkostnader	28 421	89 968
Moms 2021-2023 Matsal	-343 976	0
Summa	3 406 919	4 328 826

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	155 528	181 750
Löner, arbetare	42 504	69 048
Övriga personalkostnader	0	200
Sociala avgifter	27 603	75 854
Summa	225 635	326 852

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 201 047	1 303 858
Övriga räntekostnader	4 386	1 170
Summa	1 205 433	1 305 028

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	127 166 808	127 166 808
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	127 166 808	127 166 808
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-40 367 740	-32 196 995
Årets avskrivning	-2 170 559	-8 170 745
Utgående ackumulerad avskrivning	-42 538 299	-40 367 740
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	84 628 509	86 799 068
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 310 450</i>	<i>2 310 450</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	133 800 000	133 800 000
Taxeringsvärde mark	85 200 000	85 200 000
Summa	219 000 000	219 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 850 714	10 700 714
Årets inköp	0	150 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 850 714	10 850 714
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 683 549	-1 415 550
Årets avskrivning	-271 284	-267 999
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 954 833	-1 683 549
Utgående restvärde enligt plan	8 895 881	9 167 165

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	944 676	1 500 823
Avyttring	-78 782	-556 147
Utgående anskaffningsvärde	865 894	944 676
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-469 864	-969 638
Återföring	48 782	556 147
Avskrivningar	-56 345	-56 373
Utgående avskrivning	-447 427	-469 864
Utgående restvärde enligt plan	418 467	474 812

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	121 556	0
Övriga fordringar	160 148	162 543
Summa	281 704	162 543

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	595 844	406 600
Fastighetsskötsel	41 456	0
Städning	38 340	0
Bredband	48 025	0
Förvaltning	37 844	0
Förutbet försäkr premier	92 847	84 365
Summa	854 356	490 965

NOT 17, KASSA OCH BANK

	2024	2023
Handelsbanken	1 154	1 457
SWB	145 651	159 892
Nabo Klientmedelskonto	3 382 516	2 794 303
Borgo	1 064 157	0
Summa	4 593 478	2 955 652

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2024-08-23	2,27 %	3 727 711	3 918 750
Stadshypotek	2029-09-30	1,15 %	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek	2025-12-30	0,72 %	3 337 497	3 430 209
Stadshypotek	2032-03-30	2,64 %	14 000 000	14 000 000
Stadshypotek	2026-10-30	3,86 %	3 806 250	3 845 115
Stadshypotek	2024-01-02	4,69 %	3 520 740	3 520 740
Stadshypotek Handelsbanke	2024-10-02	4,40 %	5 861 547	5 918 455
Stadshypotek Handelsbanke	2029-09-30	1,15 %	1 928 600	1 928 600
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	2025-12-01	3,75 %	4 000 000	4 000 000
Summa			51 682 345	52 062 869
varav kortfristig del			16 565 899	13 285 310

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 090 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	403 101	542 847
El	373 533	150 000
Utgiftsräntor	110 600	131 723
Sociala avgifter	50 679	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 108 330	794 303
Summa	2 046 243	1 618 873

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	73 419 000	73 419 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

Ann Ubbe
Styrelseledamot

Nils Ronnie Peterson
Styrelseledamot

Sten Anders Grettve
Styrelseledamot

Suzanne Skoog Förster
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.11.2025 22:20

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.11.2025 16:00

DOCUMENT ID:

Hkx7iDyl-bl

ENVELOPE ID:

rkxJsDy8Zbe-Hkx7iDyl-bl

DOCUMENT NAME:

Brf Syrenparken, 716416-3672 - Årsredovisning 2024.pdf

21 pages

SHA-512:

9f559e2d1655f01104f56d0c8a6dadd2709b681b2d61ee
5b998d990e46f2e8a9e084c474fea17844473e61109d00
24ad8430de552c1d3cf2657701d4d38b649b

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NILS RONNIE PETERSON ronniepeterson@telia.com	 Signed Authenticated	27.11.2025 17:14 27.11.2025 17:10	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.22.57
2. Sten Anders Grettve grettver@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.11.2025 17:49 27.11.2025 17:47	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.17.25
3. ANN UBBE ann.ubbe@gmail.com	 Signed Authenticated	27.11.2025 21:00 27.11.2025 17:31	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.83.163
4. SUZANNE SKOOG FÖRST ER suzanne.skoog@gmail.com	 Signed Authenticated	27.11.2025 21:55 27.11.2025 16:04	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.17.25
5. EVA CHRISTINA GOTTIN G christina@gottingrevision.se	 Signed Authenticated	27.11.2025 22:20 27.11.2025 22:20	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.105.153

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024 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 Standard 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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.

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 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 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.

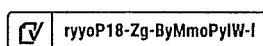
Anmärkning

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

Årsredovisningen är för sent avlämnad och ordinarie föreningsstämma har därmed inte kunnat hållas inom den i stadgarna angivna tiden.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christina Gotting
Auktoriserad revisor





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.11.2025 22:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.11.2025 16:00

DOCUMENT ID:

ByMmoPyIW-I

ENVELOPE ID:

ryyoP18-Zg-ByMmoPyIW-I

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024.pdf

3 pages

SHA-512:

09ff36afcfa0aa89312886186f7ac689be8aadd768080ae

093fcdd770523c20360356ae39c4d84fd7dcf610be2017

037b51aabad2547ab4f8398de7e7a0f6f87

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA CHRISTINA GOTTIN G	Signed	27.11.2025 22:21	eID	Swedish BankID
christina@gottingrevision. se	Authenticated	27.11.2025 22:21	Low	IP: 145.14.105.153

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed