

Årsredovisning för
Brf Syrenparken
716416-3672

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-17
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Syrenparken (716416–3672) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31.

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
149	Lägenheter, bostadsrätt
1	Lägenhet, hyresrätt
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.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stämma

Extra föreningsstämma hölls 2022-03-23. På stämman beslutades om upphandling av nytt värmesystem. På stämman deltog 84 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-06-29. På stämman deltog 77 medlemmar. Vid stämman valdes ny styrelsen.

En föreningsstämma hölls även 2022-11-30. På stämman deltog 68 medlemmar. Vid stämman framlades årsredovisning och revisionsberättelse för 2021 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 2022-01-01—2022-12-31 utgjorts av:

Namn	Roll	
Suzanne Skoog Förster	Ordförande	
Margareta Ehde	Vice ordförande	
Bo Skarinder	Sekreterare	
Hans-Gunnar Pettersson	Ledamot	
Anders Liljeroth	Ledamot	T.o.m. 2022-06-29
Claes Poignant	Ledamot	Fr.o.m. 2022-06-29
Lennart Svensson	Suppleant	
Anne-Charlotte Blåberg	Suppleant	
Lillemor Sundström	Suppleant	Fr.o.m. 2022-06-29
Kennet Ivarsson	Suppleant	Fr.o.m. 2022-06-29

Ordföranden väljs för ett år. Övriga ledamöter samt suppleanter väljs för två år. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Margareta Ehde, Bo Skarinder, Anne-Charlotte Blåberg och Lennart Svensson.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 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 Lars Ebbe Wahlgren t.o.m. 2022-06-29

Jutta Otto (sammankallande), Lars Rydberg och Henning Rodhe fr.o.m. 2022-06-29.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
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
2008	Insatser radiatorer

Årsavgifter

Avgiftsnivån har varit oförändrad under verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 177 st. Vid årets slut var antalet medlemmar 176 st. Under året har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Avtal

Föreningens avtal :

Avtalstyp

Avtal om brandlarm

Ekonomisk förvaltning
El

Restaurangavtal

Städning

Teknisk förvaltning och
fastighetsskötsel

Underhållsavtal för kyl- och
värmepumpsanläggning

Leverantör

Södertörns brandförsvärsförbund - larm
Siemens AB - installationer

Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Nacka Energi - elnät
Fortum Markets Ab

Stockholms matsalar AB

Politan Städ KB

Fastighetsägarna Service Stockholm AB

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, har tagits 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.

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 glas, kartong och elektronik.

Föreningen har tagit bort oljan som spetsvärme och installerat ytterligare 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. Under 2022 har verksamheten återupptagits efter uppehåll under pandemin.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid extra föreningsstämma 2022-03-23 beslutade stämman enhälligt att upphandla nytt värmesystem med utökat antal borrhål för bergvärme, solfångare och nya värmepumpar. Entreprenaden slutfördes under året med mycket gott resultat. I samband med detta togs oljeeldningen, som använts som spetsvärme, bort.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift, Kr/kvm	873	873	873	812	792
Skuldsättning, kr/kvm	4 061	2 712	2 376	2 428	2 483
Nettoomsättning, tkr	10 284	10 333	10 644	9 251	9 099
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 695	-577	997	-114	-921
Soliditet %	46	56	60	59	58
Balansomslutning, tkr	101 241	84 810	81 429	80 919	81 928

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång:	41 138 481	6 809 328	564 024	-576 698	47 935 136
Disposition av fg års resultat:			-576 698	576 698	
För yttre underhåll		-852 083	852 083		
Årets resultat				-1 694 978	-1 694 978
Belopp vid årets utgång:	41 138 481	5 957 245	839 410	-1 694 978	46 240 158

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (i kronor)	
Balanserat resultat	839 410
Årets förlust	-1 694 978
Reservation till underhållsfond	-251 000
lanspråktagande av underhållsfond	1 852 605
Summa till stämman förfogande	746 037
Styrelsen föreslår att medlem disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	746 037

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	10 283 626	10 333 354
Övriga rörelseintäkter	3	3 507 697	2 664 995
		<u>13 791 323</u>	<u>12 998 349</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	6	-10 727 281	-9 969 729
Övriga externa kostnader	7	-912 419	-962 922
Personalkostnader	8	-148 921	-298 728
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 159 051	-1 886 443
Övriga rörelsekostnader	4	<u>-800 832</u>	<u>-</u>
Rörelseresultat		<u>-957 181</u>	<u>-119 473</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 548	653
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-743 346</u>	<u>-457 878</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 694 979</u>	<u>-576 698</u>
Resultat före skatt		<u>-1 694 979</u>	<u>-576 698</u>
Årets resultat		<u>-1 694 978</u>	<u>-576 698</u>



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	77 259 519	60 129 030
Markanläggning	10	9 285 164	8 983 156
Installationer	11	11 810 824	12 635 981
Inventarier och verktyg	12	531 185	599 458
		<u>98 886 692</u>	<u>82 347 625</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Finansiella anläggningstillgångar		-	379 481
		<u>-</u>	<u>379 481</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>98 886 692</u>	<u>82 727 106</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Råvaror och förnödenheter		-	329 400
		<u>-</u>	<u>329 400</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		109 080	211 307
Aktuell skattefordran		771	-
Övriga fordringar		261 773	351 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		661 984	343 869
		<u>1 033 608</u>	<u>907 061</u>
Kassa och bank	13	1 320 619	846 925
Summa omsättningstillgångar		<u>2 354 227</u>	<u>2 083 386</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>101 240 919</u>	<u>84 810 492</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 138 481	41 138 481
Fond för yttre underhåll		5 957 245	6 809 328
		<u>47 095 726</u>	<u>47 947 809</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		839 410	564 024
Årets resultat		-1 694 978	-576 698
		<u>-855 568</u>	<u>-12 674</u>
Summa eget kapital		<u>46 240 158</u>	<u>47 935 135</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		42 947 290	24 508 150
		<u>42 947 290</u>	<u>24 508 150</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	9 553 246	10 553 432
Leverantörsskulder		766 758	762 104
Övriga kortfristiga skulder		143 337	261 353
Skatteskulder		-	15 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 590 130	775 242
		<u>12 053 471</u>	<u>12 367 205</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>101 240 919</u>	<u>84 810 490</u>

ey

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Under 2021 har redovisningsprinciper ändrats gällande redovisning av restaurangen. Kostnader från restaurangen redovisas brutto och intäkter från matkuponger redovisas som intäkt. Under 2020 hanterades det som utläggsredovisning

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, utrangeras 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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	8 765 667	8 831 178
Hysesintäkter bostad	56 100	56 100
Hysesintäkter lokaler	601 276	669 563
Hysesintäkter bilplatser	461 093	444 594
Gästrum	17 400	12 900
Restaurangens övriga	-	6 043
Boende el	367 885	297 435
Pantsättnings- och överlåtelseavgift	14 205	14 992
Öresutjämning/fakturerade kostnader	-	550
Summa	10 283 626	10 333 355

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Öresutjämning	-1	40
Påminnelseavgifter	1 680	1 980
Övriga rörelseintäkter	3 527	-
Statliga bidrag	463 252	-
Avgifter och matkuponger	3 039 239	2 662 975
Summa	3 507 697	2 664 995

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förlust utrangeringar	421 351	-
Nedskrivning lägenhet	379 481	-
Summa	800 832	-

Nedskrivningen avser bostadsrätt som föreningen har redovisat som tillgång.
När nuvarande hyresförhållande upphör skall bostadsrätten säljas som en upplåtelse.
Enligt stämmobeslut 2022-06-29.

Not 5 Nedskrivningar finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nedskrivningar	-379 481	-
Summa	-379 481	-

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	359 282	317 514
Städning	516 691	470 956
Tillsyn, besiktning, kontroller	197 546	312 625
Trädgårdsskötsel, utomhus	166 625	151 767
Snöröjning	115 769	78 769
Sotning	7 375	10 594
Reparationer	517 715	913 207
El fastighet	1 446 272	286 317
El hushåll	367 885	297 350
Uppvärmning	684 923	1 599 615
Vatten och avlopp	549 995	515 584
Sophämtning	235 453	252 334
Försäkringspremie	233 254	221 785
Kabel-tv/Bredband/IT	334 125	334 969
Fastighetsavgift bostäder	227 850	218 850
Fastighetsskatt lokaler	140 000	140 000
Övriga fastighetskostnader	4 000	4 000
Restaurangen inlösta kuponger och fast avgift (se not 1)	2 769 916	2 740 409
	<u>8 874 676</u>	<u>8 866 645</u>
Underhåll		
Underhåll lokaler	270 160	-
Vitvaror lokaler	10 690	-
Lokalanpassning	70 333	-
Golv	104 550	-
Tvättstuga	49 675	-
Installationer	4 267	-
Brandskydd	79 246	41 480
Värme	9 559	8 628
Ventilation	533 991	63 948
El	234 078	102 658
Hissar	-	74 279
Stammar/stambyte	-	3 915
Lås	-	8 661
Byggnad	-	348 472
Tak	480 680	342 359
Port/entre	4 826	82 875
Mark	550	25 809
	<u>1 852 605</u>	<u>1 103 084</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>10 727 281</u>	<u>9 969 729</u>



Not 7 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Inventarier	33 250	68 291
Dataprogram	3 230	35 901
Förbrukningsmaterial	12 491	35 325
Representation	-	25 282
Inkasso upplysningskostnader	1 490	30
Kontorsmaterriell/administation	10 715	36 264
Porto / Telefon	-	16 759
Datakommunikation	32 093	26 303
Juridiska åtgärder	12 994	1 325
Revisionarvode	67 444	58 781
Underhållsplaner	67 444	-
Förvaltningsarvode ekonomi	189 095	93 555
Förvaltningsarvode teknik	174 900	137 037
Förvaltningsarvode övriga	21 430	123 131
Panter och överlåtelse	13 892	15 768
Konsultarvode	234 766	212 045
Besiktning- utrednings- och mätningkostnader	-	31 652
Bankkostnader	27 263	20 175
Medlems- och föreningsavgifter	9 120	9 030
Övriga externa kostnader	802	16 268
Summa	912 419	962 922

Not 8 Personalkostnader och arvoden

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Löner	14 515	143 421
Styrelsearvoden	117 000	105 000
Sociala kostnader	16 169	50 307
	147 684	298 728
Utbildning	1 237	-
Personalkostnader	148 921	298 728

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	91 440 307	80 846 549
-Mark	2 310 450	2 310 450
Nyanskaffningar	16 243 019	8 310 000
-Försäljningar/utrangering	-537 262	-26 692
	<u>109 456 514</u>	<u>91 440 307</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-31 311 277	-30 174 890
- Försäljningar/utrangeringar	439 876	26 692
-Årets avskrivning enligt plan	-1 325 594	-1 163 079
	<u>-32 196 995</u>	<u>-31 311 277</u>
Redovisat värde vid årets slut	77 259 519	60 129 030
Taxeringsvärde		
Byggnader	133 800 000	87 200 000
Mark	85 200 000	67 800 000
	<u>219 000 000</u>	<u>155 000 000</u>

Not 10 Markanläggningar

<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	10 134 714	10 134 714
-Nyanskaffningar	566 000	-
	<u>10 700 714</u>	<u>10 134 714</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 151 558	-898 189
-Årets avskrivning	-263 992	-253 369
	<u>-1 415 550</u>	<u>-1 151 558</u>
Redovisat värde vid årets slut	9 285 164	8 983 156

Not 11 Installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	21 739 371	21 739 371
-Försäljning/utrangering	-392 627	-
	<u>21 346 744</u>	<u>21 739 371</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-9 103 390	-8 707 182
-Försäljning/utrangering	68 662	-
-Årets avskrivning	-501 192	-396 208
	<u>-9 535 920</u>	<u>-9 103 390</u>
Redovisat värde vid årets slut	11 810 824	12 635 981

Not 12 Inventarier och verktyg

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 500 823	1 500 823
	<u>1 500 823</u>	<u>1 500 823</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-901 365	-827 578
-Årets avskrivning	-68 273	-73 787
	<u>-969 638</u>	<u>-901 365</u>
Redovisat värde vid årets slut	531 185	599 458

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	56 457	458 290
Swedbank	82 540	178 326
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	1 181 622	210 309
	<u>1 320 619</u>	<u>846 925</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2022-12-31	Amort/uppl	2021-12-31
Stadshypotek	2022-09-30	1,31%	-	-6 103 406	6 103 406
Stadshypotek	2022-10-30	1,25%	-	-4 143 750	4 143 750
Stadshypotek	2023-09-30	0,82%	3 592 110	-95 160	3 687 270
Swedbank	2024-08-24	2,27%	3 964 519	-118 404	4 082 923
Stadshypotek	2025-12-30	0,72%	3 522 921	-92 712	3 615 633
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	2023-03-30	3,09%	5 961 136	5 961 136	-
Stadshypotek	2026-10-30	3,86%	4 031 250	4 031 250	-
Stadshypotek	2025-12-31	3,75%	4 000 000	4 000 000	-
			52 500 536	17 438 954	35 061 582

Fördelning reverslån gällande slutbetalning 2022-12-31

Kortfristig del -- mindre än 1 år slutförfalldag	9 553 246	10 247 156
Långfristig del -- slutförfallodag 2-5 år	20 518 690	11 385 826
Långfristig del -- slutförfallodag efter 5 år	22 428 600	13 428 600
Summa reverslån	52 500 536	35 061 582
Avgår kortfristig del	-9 553 246	-10 553 432
Summa	42 947 290	24 508 150

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

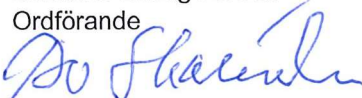
Den 26 april 2023 hölls extra föreningsstämma för beslut angående fönsterbyte och komplettering av fönster som bekostas av Region Stockholm, SL. Åtgärderna är bullerskyddsåtgärder. Avtal har tecknats med Trafikförvaltningen/SL den 23 maj 2023. Föreningen har ansökt och erhållit elstöd om 463 252 kronor i juni 2023. Beloppet är fordringsfört i bokslutet.

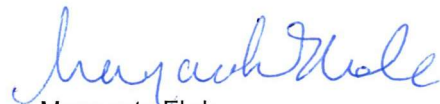
Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<hr/>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	73 419 000	73 419 000
	<hr/>	<hr/>
	73 419 000	73 419 000
Summa ställda säkerheter	73 419 000	73 419 000

Underskrifter

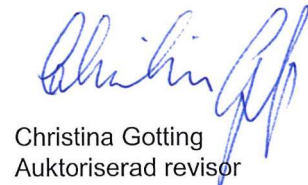
Stockholm 4 oktober 2023


Suzanne Skoog Förster
Ordförande

Bo Skarinder
Styrelseledamot

Claes Poignant
Styrelseledamot

Margareta Ehde
Styrelseledamot

Hans-Gunnar Pettersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 oktober 2023


Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Syrenparken, org.nr 716416-3672

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Syrenparken för år 2022. 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 2022 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 de 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. De 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 på 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 revisionsred 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 på 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 tryggt 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:

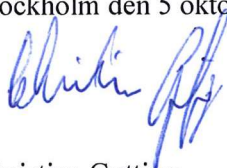
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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.

Stockholm den 5 oktober 2023



Christina Gotting
Auktoriserad revisor

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 694 979	-576 698
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 159 051	1 886 443
Utrangeringar	421 351	0
Nedskrivningar	379 481	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 264 904	1 309 745
Kassaflöde från förändring rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-126 547	-455 088
Ökning (-) / minskning (+) av varulager	329 400	109 808
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	686 452	-385 289
Summa förändring rörelsekapital	889 305	-730 569
Summa kassaflöde från löpande verksamheten	2 154 209	579 176
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten	-19 119 469	-8 070 049
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 119 469	-8 070 049
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/minskning(-) av skulder till kreditinstitut	17 438 954	4 343 390
Summa kassaflöde från finansieringsverksamheten	17 438 954	4 343 390
Årets kassaflöde	473 694	-3 147 483
Likvida medel vid räkenskapsårets början	846 925	3 994 407
Likvida medel vid räkenskapsårets slut	1 320 619	846 924