

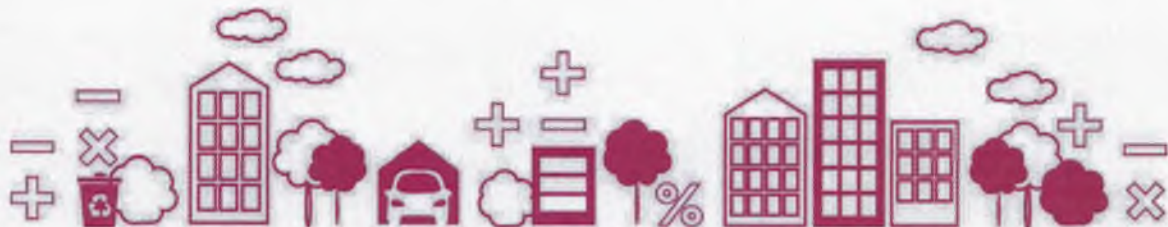
ÅRSREDOVISNING

Brf Syrenen 1

716420-4369

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31



brfekonomen
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

 [BJdS0mMfA-ryl2s0mGGC](#)



Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter.....	22

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Förvaltningsberättelsen är en detaljerad beskrivning av föreningen och verksamhetsåret i ord. Där framgår vad som skett och vad som planeras framöver och annan viktig information för intressenter. Det ska också framgå om föreningen är äkta eller oäkta.

Resultaträkning är en sammanställning av föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret och visar periodens resultat (vinst eller förlust).

Balansräkning är en sammanställning av föreningens tillgångar, eget kapital och skulder och visar föreningens finansiella ställning vid räkenskapsårets utgång.

Kassaflödesanalys är uppgifter om räkenskapsårets förändringar av föreningens likvida medel (pengar).

Driftkostnader är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftkostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

Underhållskostnader är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Noter är en förklaring och förtydligande av de siffror som finns i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelse är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Syrenen 1, 716420-4369, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Haninge kommun.

Bostadsrättsföreningen bildades 1989. Ekonomisk plan har registrerats. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-11-30.

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

Fastighetsfakta

På föreningens mark finns det åtta flerfamiljshus i sex våningar med ett trapphus och ett enplans föreningshus samt garage i tre plan.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad genom Fastum Bostadsrättsförsäkring i försäkringsbolaget Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarförsäkring.

Medlemmen tecknar egen hemförsäkring och bostadsrättstillägg hos valfritt försäkringsbolag.

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Adress	Ort
Söderbymalm 3:23	1991	Dalarövägen 8, 10, 12 Parkvägen 1, 3 Runstensvägen 21, 23, 25	Handen

Gemensamhetsanläggningar (GA)

Föreningen har del i två gemensamhetsanläggningar. Föreningens andel fördelas olika beroende på vilket område gemensamhetsanläggningen avser.

Söderbymalm GA 31 omfattar undercentralen med el till undercentral/värmepumparna, fjärrvärme, vatten och lokal bredbandsuppkoppling. Här är föreningens andel 85%.

Söderbymalm GA 17 omfattar övriga gemensamma anläggningar som ytterbelysning och garage, gemensamma gångvägar med vinterunderhåll, julgran, flaggstång samt grovsopor. Här är föreningens andel 80%.



Byggnad och ytor

Byggnadens totala yta enligt taxeringsbeskedet;

Bostadsyta (bostadsyta)	Lokalyta (bostadsrätt)	Lokalyta (hyresrätt)	Total yta	Markareal
14 009 m ²	483 m ²	1 277 m ²	15 769 m ²	16 267 m ²

Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 179 lägenheter med bostadsrätt.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
23 st	72 st	22 st	61 st	1 st

Egna förråd har ännu inte byggts i Dalarövägen 8, 10, 12.

Gemensamhetslokaler

I fastigheten finns gemensamhetslokaler för medlemmar med föreninglokal, bastu och övernattningsrum. Tvättstuga finns på Parkvägen 1.

Lokaler

Föreningen upplåter tre lokaler med hyresrätt och en lokal med bostadsrätt till förskola. Föreningens kontor finns på Dalarövägen 12A.

Verksamhet	Yta	Löptid t o m
Förskola (bostadsrätt)	483 m ²	Tillsvidare
Wellnes Center	67 m ²	2024-12-31
Skolläkare/skolsköterska	37 m ²	2024-07-31
Massage & Friskvård	65 m ²	2024-09-30
Garage och parkering	1 108 m ²	Tillsvidare

Garage

Föreningen har tillgång till 6 MC- platser, 58 garageplatser och 72 parkeringsplatser (varav 68 platser är försedda med laddstationer) för uthyrning till medlemmar.

Underhållsplan

Föreningen följer en 30-årig underhållsplan. Underhållsplanen uppdateras årligen av styrelsen. Planens syfte är att säkerställa att förutsättningar finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.



Utfört underhåll	År
Upprustning lekplats & hårda ytor	2021
Anläggning trädgård	2021
Byte av kompressor	2021
Renovering avlopp	2021
Installation av iLOQ på förrådsdörrar	2021-2022
OVK besiktning	2021
Installation laddstationer	2022
Upprustning trädgård	2022
Renovering fönsterbleck	2022
Ny utrymningsväg & installation av ramp	2023
Tvättmaskiner	2023
Armatyrbyte till LED	2023
Anläggning av parkeringsplatser	2023
Hissbyte	2023

Planerat underhåll	År
Solceller	2024
Hissbyte	2024

Förvaltning

Utöver nedan angivna avtal finns avtal för tex el, värme och avfallshantering.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Fastighets-/markskötsel	HSB Stockholm
Trappstädning	Clean Factory Sweden AB
Bredband, telefoni och Tv	Telia Sverige AB
Brand- och fuktalarm	Safeland United Eyes AB

Medlemsinformation

Föreningen hade 246 (fg. år 247) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret.
Under året har 17 (fg. år 10) överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.
Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är ansluten till Bostadsrätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Stämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.



Extra föreningsstämma

En extra föreningsstämma hölls den 8 november 2023 där det beslutades att anta föreslagna ändringar i stadgarna.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 4 maj 2023 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

Rolf S Andersson	Ordförande
Attila Bors	Ledamot
Margareta Padellaro	Ledamot
Mika-Veli Silvikko	Ledamot
Nils-Gunnar Nyholm	Ledamot
Kajsa Ingfeldt	Suppleant
Marita Gossmer	Suppleant

Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 9 st.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Martin Rana, Parameter Revision AB	Ordinarie revisor
Christian Andersson	Revisor suppleant
Monica Larsson	Internrevisor
Marie-Louise Clasén Lundin	Internrevisor suppleant

Valberedning

Gerd-Marie Lundström	Sammanställande
Bertil Peterson	
Birgitta Brynell	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter 2024

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och göra en avsättning för framtida underhållskostnader. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen.

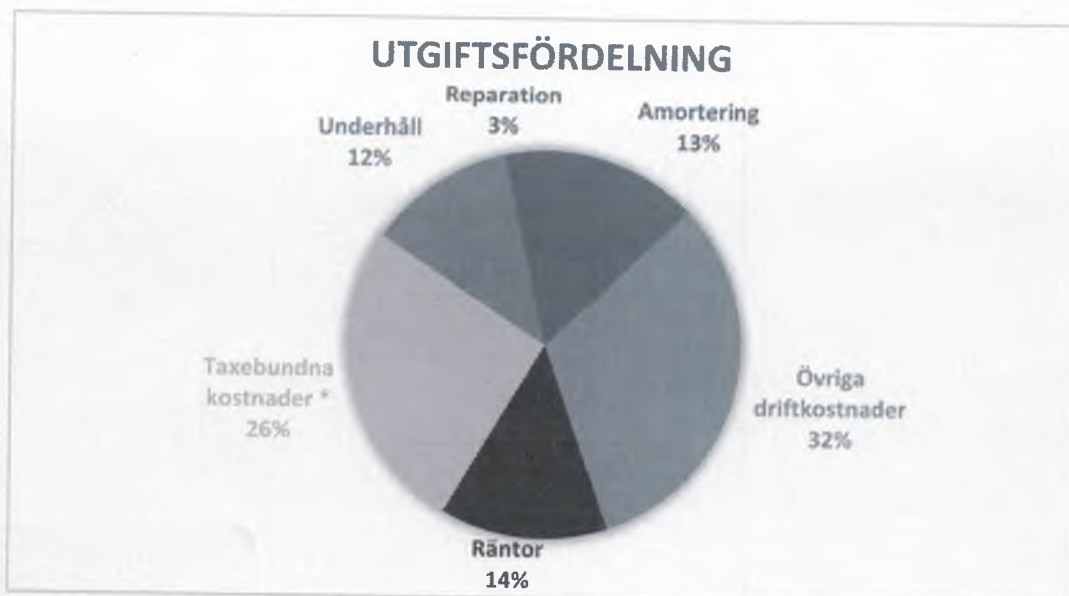


Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2024 har styrelsen beslutat att inte höja årsavgifterna (fg. år 4 %). Parkeringsplatserna höjs från 200 kr/mån till 300 kr/mån och garageplatserna höjs från 350 kr/mån till 450 kr/mån.

Årsavgifterna för bostadsrätter 2024 uppgår i genomsnitt till 986 kr/m² (fg. år 986 kr/m²).

Bredband, telefoni och TV

I föreningens månadsavgift ingår Telia Lagom (bredband, TV och telefoni).



* El, värme, vatten och avfallshantering



Nyckeltal, allmänna råd BFNAR 2023:1

	2023	2022	2021	2020
Sparande till framtida underhåll, kr/m ²	323	277	221	342
Årsavgifter, kr/m ² bostadsrätter	986	954	954	954
Årsavgifter, kr/m ² lokaler	1 116	1 073	1 073	1 073
Årshyra, kr/m ² hyresrätter	279	237	234	-
Årsavgifternas andel av de totala intäkterna, %	96	96	96	-
Energikostnad, kr/m ²	254	282	281	213
Skuldsättning, kr/m ² bostadsrätt	8 069	8 556	8 705	8 918
Skuldsättning, kr/m ²	7 416	7 596	7 708	7 896
Räntekänslighet, %	8,15	8,62	9,94	-
Nettoomsättning, tkr	14 890	14 254	13 158	14 246
Soliditet %	34	34	32	32

Kr/m² avser total yta (bostadsrätter och hyresrätter).

Enl. BFNAR behöver nyckeltal inte lämnas för räkenskapsår som föregår det räkenskapsår som detta allmänna råd tillämpas för första gången.

Yta bostadsrätt	Yta lokal, bostadsrätt	Yta hyresrätt	Total yta
14 009 m ²	483 m ²	1 277 m ²	15 769 m ²

Sparande till framtida underhåll kr/m²

Justerat resultat dividerat med summan av ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Justerat resultat beräknas: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll.

Årsavgift kr/m² bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt. Exklusive uppmätta förbrukningar.

Årsavgift kr/m² lokaler

Årsavgifter dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt. Exklusive uppmätta förbrukningar.

Årshyra, kr/m² hyresrätt

Årshyror dividerat med ytan upplåten med hyresrätt. Exklusive uppmätta förbrukningar.

Årsavgifternas andel av totala intäkter, %

Årsavgifterna divideras med de totala intäkterna.

Energikostnad kr/m²

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Skuldsättning kr/m² bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning kr/m²

Räntebärande skulder dividerat med summan av ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Nettoomsättning

Årsavgifter samt övriga hyresintäkter inkl uppmätta förbrukningar.

Räntekänslighet, %

1 % av räntebärande skulder dividerat med årets intäkter från årsavgifter.

Visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1,0 %.

Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.



Förändringar i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	38 503 998	11 776 268	11 560 703
Avsättning till yttre underhållsfond		1 000 000	-1 000 000
Årets resultat			1 939 061
Belopp vid årets slut	38 503 998	12 776 268	12 499 764

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	10 560 703
Årets resultat	1 939 061
Totalt	12 499 764
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	1 000 000
balanseras i ny räkning	11 499 764
Summa	12 499 764

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 890 033	14 254 327
Övriga rörelseintäkter	3	646 647	180 308
Summa rörelseintäkter		15 536 680	14 434 635
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-9 521 450	-9 060 182
Övriga externa kostnader	5	-433 345	-491 146
Personalkostnader	6	-310 390	-312 554
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 094 049	-1 178 260
Summa rörelsekostnader		-11 359 234	-11 042 142
Rörelseresultat		4 177 446	3 392 493
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		84 384	6 379
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 322 769	-1 553 984
Summa finansiella poster		-2 238 385	-1 547 605
Resultat efter finansiella poster		1 939 061	1 844 888
Årets resultat		1 939 061	1 844 888



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	175 487 271	176 569 331
Inventarier, vertyg och installationer	9	95 152	107 141
Pågående nyanläggningar	10	3 986 501	-
Summa materiella anläggningstillgångar		179 568 924	176 676 472
Summa anläggningstillgångar		179 568 924	176 676 472
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		356 240	83 766
Övriga fordringar	11	319 021	101 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	502 133	464 928
Summa kortfristiga fordringar		1 177 394	650 490
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 319 708	6 726 144
Summa kassa och bank		4 319 708	6 726 144
Summa omsättningstillgångar		5 497 102	7 376 634
SUMMA TILLGÅNGAR		185 071 026	184 058 106



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 503 998	38 503 998
Fond för yttre underhåll		12 776 268	11 776 268
Summa bundet eget kapital		51 280 266	50 280 266
<i>Balanserat vinstmedel</i>			
Balanserat resultat		10 560 703	9 715 815
Årets resultat		1 939 061	1 844 888
Summa balanserat vinstmedel		12 499 764	11 560 703
Summa eget kapital		63 780 030	61 840 969
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	13,15	83 169 801	69 625 332
Summa långfristiga skulder		83 169 801	69 625 332
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	13,15	33 767 252	49 465 899
Förskott från kunder		3 352	1 877
Leverantörsskulder		1 202 390	646 157
Skatteskulder		36 781	24 251
Övriga kortfristiga skulder		38 271	30 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	3 073 149	2 423 031
Summa kortfristiga skulder		38 121 195	52 591 805
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		185 071 026	184 058 106



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 177 446	3 392 493
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	1 094 049	1 178 260
	5 271 495	4 570 753
Erhållen ränta	84 384	6 379
Erlagd ränta	-2 322 769	-1 553 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 033 110	3 023 148
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-526 903	157 661
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 228 036	-513 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	3 734 243	2 666 882
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 986 501	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 986 501	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 154 178	-2 075 516
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 154 178	-2 075 516
Årets kassaflöde	-2 406 436	591 366
Likvida medel vid årets början	6 726 144	6 134 778
Likvida medel vid årets slut	4 319 708	6 726 144



Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsbokslutet är upprättat i enlighet med årsredovisningslagen regler och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016/10) /K2/ om årsredovisning i mindre bolag samt 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider

-Byggnader	200 år
-Värmeanläggning	10 år
-Soprum	40 år
-Ombyggnationer	40 år
-Fastighetsförbättringar	10 år
-Elsystem	20 år
-Miljöstationer	40 år

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Skatter

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.



Fastighetsskatt och kommunal lägenhetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften för 2023 högst 1 589 kr per bostadslägenhet.

Lokaler beskattas med 1,0 % av lokalens taxeringsvärde.

Fond för yttre underhåll

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll. Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	13 814 533	13 283 414
Årsavgift, lokaler	538 943	518 214
Årshyra, lokaler	117 600	117 600
Hysesintäkt, garage	243 600	187 920
Hysesintäkt, p-platser	196 812	163 266
	14 911 488	14 270 414
Hysesbortfall, garage	-5 250	-3 371
Hysesbortfall, p-platser	-16 205	-12 716
Summa	14 890 033	14 254 327

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övernattnings-/gästlägenhet	11 600	12 600
Överlåtelseavgift	15 756	21 582
Pantförskrivningsavgift	4 515	9 583
Årlig ersättning för ombyggnad av förskola	71 000	71 000
Övriga intäkter och ersättningar	30 767	28 043
Erhållna statliga bidrag, laddstationer	-	37 500
Erhållna statliga bidrag, elstöd	513 009	-
Summa	646 647	180 308



Not 4 Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	180 382	150 433
Trädgårdsskötsel	480 862	527 092
Vinterunderhåll	238 563	206 461
Trappstädning	236 888	169 387
Hisskostnader	103 142	37 145
Serviceavtal	230 137	202 470
Bevakningskostnad	12 199	5 321
Brandskydd	70 465	114 180
Besiktningar	22 225	40 091
Reparationer	576 180	612 644
El	1 363 711	2 040 093
Uppvärmning	1 706 226	1 382 255
Vatten	931 128	997 250
Avfallshantering	334 559	251 772
Fastighetsförsäkring	156 843	174 022
TV och bredband	468 092	468 301
Fastighetsavgift och skatt	348 301	335 771
Övriga driftkostnader	8 781	32 786
Summa driftkostnad, exkl underhållskostnader	7 468 684	7 747 474
Underhållskostnader		
Tvättstuga	337 314	-
Dörrar och lås	98 938	-
Föreningslokal	-	250 780
Hiss	1 035 500	-
LED-armaturer	97 056	-
El till pergola	-	105 222
Fuktinspektion	100 625	-
Fönster	-	879 710
Anläggningsarbeten	383 333	-
Laddstationer	-	76 996
Summa underhållskostnader	2 052 766	1 312 708
Summa	9 521 450	9 060 182



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier utemiljö	10 047	17 571
Programlicenser	10 410	24 663
Porto, telefoni	31 255	32 284
Hemsida	2 938	9 704
Revisionskostnad	26 093	22 739
Ekonomisk förvaltning	210 594	212 705
Tryck-/Kopieringskostnader	22 770	2 188
Föreningsstämma	12 583	24 075
Konsultarvoden	4 500	27 675
Överlåtelse- och pantnoteringsavgifter	42 264	31 094
Uppdatering underhållsplan	6 950	9 954
Medlems-/föreningsavgifter	15 670	14 952
Bankkostnader	11 687	13 269
Övriga externa kostnader	25 584	48 273
Summa	433 345	491 146

Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Redovisad personalkostnad avser utbetalt styrelsearvode, inkl. sociala avgifter.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	220 000	220 000
Arvoden husvärdar	32 000	32 000
Revisionsarvode, intern revisor	4 500	4 500
Arvode till valberedning	5 000	5 000
Telefonsersättningar	4 800	6 900
Sociala avgifter	44 090	44 154
Summa	310 390	312 554

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader och mark	1 094 049	1 178 260
Summa	1 094 049	1 178 260



Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	199 518 272	199 518 272
Vid årets slut	199 518 272	199 518 272
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-25 834 941	-24 668 670
-Årets avskrivning	-1 082 060	-1 166 271
Vid årets slut	-26 917 001	-25 834 941
Mark, Söderbymalm 3:23	2 886 000	2 886 000
Redovisat värde vid årets slut	175 487 271	176 569 331
<i>Taxeringsvärde:</i>		
Byggnader	166 000 000	166 000 000
Mark	56 387 000	56 387 000
Summa taxeringsvärde	222 387 000	222 387 000

Not 9 Inventarier, vertyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	135 147	135 147
Vid årets slut	135 147	135 147
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-28 006	-16 017
-Årets avskrivning	-11 989	-11 989
Vid årets slut	-39 995	-28 006
Redovisat värde vid årets slut	95 152	107 141

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	-	-
-Inköp (solceller och laddstationer)	3 986 501	-
Redovisat värde vid årets slut	3 986 501	-



Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	28 669	22 629
Momsfordran	234 114	-
Vidarefakturerings Brf Bersån	56 238	77 271
Andra kortfristiga fordringar	-	1 896
Vid årets slut	319 021	101 796

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetskötsel	39 873	33 835
Trädgårdskötsel	81 765	78 973
Bredband	39 008	39 008
Ekonomisk förvaltning	55 234	51 635
Fastighetsförsäkring	156 632	142 391
Serviceavtal undercentral	17 501	19 413
Anticimex	20 854	21 560
Schneider (vidarefakturerad till Brf Bersån)	-	25 453
Bidrag för laddstationer	-	37 500
Bostadsrätterna	9 940	9 940
Brandskydd	76 996	-
Övriga förutbetalda kostnader	4 330	5 220
Redovisat värde vid årets slut	502 133	464 928



Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Långgivare	Ränta 31 dec	Villkorsändring		
SBAB	1,05%	2025-02-14	2 539 707	2 642 073
SBAB	1,02%	2025-02-14	5 146 844	5 393 701
SBAB			-	1 655 397
SBAB	4,00%	2026-11-17	1 521 787	-
SBAB			-	4 513 557
SBAB	4,00%	2026-11-17	4 151 424	-
SBAB			-	17 300 510
SBAB	4,00%	2026-11-17	17 110 510	-
SBAB	0,91%	2024-10-11	17 394 552	17 559 874
Stadshypotek	0,70%	2026-01-30	25 956 820	26 036 820
SBAB			-	23 882 619
SBAB	3,53%	2027-11-12	23 506 791	-
Stadshypotek			-	73 062
Stadshypotek	1,18%	2024-12-01	14 291 584	14 571 584
Stadshypotek	1,05%	2025-09-01	1 875 008	1 975 008
Stadshypotek	1,05%	2025-09-30	3 442 026	3 487 026
			116 937 053	119 091 231
varav kortfristig del av långfristig skuld			-33 767 252	-49 465 899
Redovisat värde vid årets slut			83 169 801	69 625 332

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristig skuld till kreditinstitut. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 2 081 116 kr (fg. år 1 485 338 kr)

Lån som förfaller inom ett år: 31 686 136 kr (fg. år 47 352 083 kr)

De långfristiga skulderna till kreditinstitut förfaller till betalning enligt följande:

	2023-12-31			2022-12-31		
	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut:	83 169 801	-	83 169 801	69 625 332	-	- 69 625 332



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	290 749	227 611
Fastighetsel	177 832	332 212
Fjärrvärme	257 529	246 017
Vatten och avlopp	167 418	195 551
Revision	27 000	27 000
Vinterunderhåll	90 824	32 903
Trädgårdsarbete	-	6 722
Förskottaviserade avgifter/hyror	1 369 797	1 355 015
Löpande reparationer och underhåll	692 000	-
Redovisat värde vid årets slut	3 073 149	2 423 031

Not 15 Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	114 963 000	114 963 000
Kommunalborgen	30 470 272	31 505 238
Summa	145 433 272	146 468 238

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.



Underskrifter

Haninge Datum enligt elektronisk signatur

Rolf S Andersson
Ordförande

Attila Bors

Margareta Padellaro

Mika-Veli Silvikko

Nils-Gunnar Nyholm

Vår revisionsberättelse har lämnats datum enligt elektronisk signatur

Martin Rana
Parameter Revision AB

Monica Larsson
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
03.05.2024 15:33

SENT BY OWNER:
Zimone Jansson · 03.05.2024 11:28

DOCUMENT ID:
ryl2s0mGGC

ENVELOPE ID
BJdS0mMfA-ryl2s0mGGC

DOCUMENT NAME:
929.5 Slutlig ÅR att signera.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ELISABETH MARGARETA PADELLARO	Signed	03.05.2024 11:45	eID	Swedish BankID (DOB: XXXX/XX/XX)
	Authenticated	03.05.2024 11:44	Low	IP: XX.XXX.XXX.XX
ATTILA BORS	Signed	03.05.2024 11:49	eID	Swedish BankID (DOB: XXXX/XX/XX)
	Authenticated	03.05.2024 11:48	Low	IP: XX.XX.XXX.XXX
ROLF ANDERSSON	Signed	03.05.2024 11:56	eID	Swedish BankID (DOB: XXXX/XX/XX)
	Authenticated	03.05.2024 11:55	Low	IP: XX.XXX.XXX.XX
NILS-GUNNAR NYHOLM	Signed	03.05.2024 12:08	eID	Swedish BankID (DOB: XXXX/XX/XX)
	Authenticated	03.05.2024 12:04	Low	IP: XX.XXX.XXX.XX
MONICA LARSSON	Signed	03.05.2024 12:13	eID	Swedish BankID (DOB: XXXX/XX/XX)
	Authenticated	03.05.2024 12:12	Low	IP: XX.XXX.XXX.XXX
MIKA-VELI SILVIKKO	Signed	03.05.2024 15:11	eID	Swedish BankID (DOB: XXXX/XX/XX)
	Authenticated	03.05.2024 12:16	Low	IP: XX.XXX.XXX.XX
Martin Jonas Rana	Signed	03.05.2024 15:33	eID	Swedish BankID (DOB: XXXX/XX/XX)
	Authenticated	03.05.2024 15:22	Low	IP: XXX.XX.XXX.X

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Syrenen 1
Org.nr. 716420-4369

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Syrenen 1 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 11 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 åsidosätande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Syrenen 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle

ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter revision AB

Martin Rana

Auktoriserad revisor

Monica Larsson

Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 15:33

SENT BY OWNER:

Zimone Jansson · 03.05.2024 12:26

DOCUMENT ID:

rkILx2VMGR

ENVELOPE ID:

B1rg2Vff0-rkILx2VMGR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MONICA LARSSON	Signed	03.05.2024 13:53	eID	Swedish BankID (DOB: XXXX/XX/XX)
	Authenticated	03.05.2024 13:52	Low	IP: XX.XXX.XXX.XXX
Martin Jonas Rana	Signed	03.05.2024 15:33	eID	Swedish BankID (DOB: XXXX/XX/XX)
	Authenticated	03.05.2024 15:22	Low	IP: XXX.XX.XXX.X

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

Inför föreningsstämman med Brf Syrenen 1 15 maj 2024

Styrelsen består av fem ledamöter och två suppleanter

Tidigare valda på två år

Ordinarie ledamot vald 2023	Rolf S Andersson
Ordinarie ledamot vald 2023	Attila Bors
Ordinarie ledamot vald 2023	Margareta Padellaro

Val på två år

Ordinarie ledamot	Mika-Veli Silvikko	omval
Ordinarie ledamot	Nils-Gunnar Nyholm	omval

Val på ett år

Suppleant	Bertil Reuter	nyval
Suppleant	Marie-louise Lundin	nyval

Val av revisorer och revisor suppleanter

Externrevisor från Parameter Revision AB

Revisor ett år	Martin Rana	omval
Revisor suppleant ett år	Christian Andersson	omval
Internrevisor ett år	Monica Larsson	omval
Internrevisorsuppleant ett år	Wulf Schroeder	nyval

Valberedning tre ledamöter

Gerd-Marie Lundström sammankallande

Birgitta Brynnel

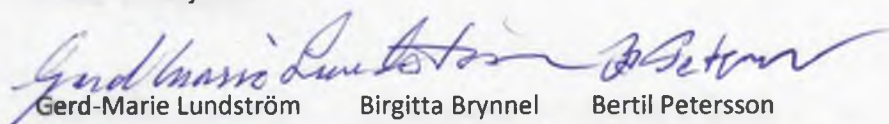
Bertil Peterson

Valberedningen föreslår oförändrade belopp.

Arvodet till styrelsen 220 000 kronor fördelas inom styrelsen.

Arvode till extern revisor enligt faktura. Arvodet för internrevisor 3 500 kronor och suppleant 1 000 kronor

Handen 3 maj 2024


Gerd-Marie Lundström Birgitta Brynnel Bertil Petersson

