



Välkommen till årsredovisningen för Brf Syrenen 1908

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1908-07-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rovan 5	1907	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1929

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 2 593 kvm och 2 bostadsrättslokaler om totalt 90 kvm samt en lokal på 18 kvm som för tillfället inte är uthyrd. Byggnadernas totalyta är 2701 kvm.

Styrelsens sammansättning

Frédéric Philippe Pierre Deremaux	Ordförande
Anna Katarina Elinor Algovik	Styrelseledamot
Anna Thoursie	Styrelseledamot
Ulf Morgan Dahlén Åberg	Styrelseledamot
Amanda Jenc Blomster	Suppleant
Yrsa Lindberg	Suppleant

Valberedning

Sanna Elmquist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledarmöter i styrelsen.

Revisorer

Emil Flodqvist Auktoriserad revisor Baker Tilly Rådek AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-12. Ändring av stadgarna (möjliggöra höjning av årsavgift för medlemmar med terrass).

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2011-2031** ● Stambyten - utförs partiellt
- 2019** ● Renovering sockelfasad mot Katarina Bangata
- 2021** ● Renovering av portar mot gata
Renovering av fasaden
Spolning av köksstammar

Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Spolning av stammar
- 2025** ● OVK / Ventilation
Renovering av takterasser
Renovering av fönster i trapphusen
Byte av armatur och belysning i källaren

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Fortum / Ellevio
Fastighetsförvaltning	Tekab
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Internet	Open Universe
Kabel-TV	Com Hem / Tele2
Service Fjärrvärmeanläggning	Energiekonomi
Städning av trapphus	Smart Trappstädning
Vatten / avlopp	Stockholm Vatten och Avfall
Värmeslinga tak	Dimson
Återvinning	Liselott Löf

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 har medlemsavgiften till föreningen höjts med 10 %. Utöver avgiftshöjningen har föreningen röstat igenom en möjlighet att höja årsavgifterna för medlemmar med takterrass, för att täcka underhåll och renoveringar. Det nya beloppet uppgår till maximalt 50% av ett prisbasbelopp.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal eller leverantörer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 088 287	1 955 772	1 779 005	1 763 590
Resultat efter fin. poster	-79 463	-160 889	-175 569	-77 144
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	1 501 761	1 179 298	848 853	672 631
Taxeringsvärde	115 071 000	115 071 000	115 071 000	81 875 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	766	707	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,8	96,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 713	2 713	2 713	2 762
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 695	2 695	2 695	2 762
Sparande per kvm totalyta, kr	102	53	45	147
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	61	40	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	203	169	174	141
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	32	25	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	283	262	239	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,59	2,62	-	-
Räntekänslighet (%)	3,54	3,84	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Trots en avgiftshöjning på 10% under året gör föreningen en förlust för 2024. Detta främst p.g.a. av ökade räntekostnader och höjda taxor för bl.a. värme, återvinning och vatten. Förlusten är dock betydligt lägre än 2022 och 2023.

För att sträva efter en budget i balans har styrelsen höjt årsavgiften med 8% fr.o.m. januari 2025 och styrelsen fortsätter att se över samtliga kostnader i föreningen inklusive att placera föreningens båda lån till lägsta möjliga ränta.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	77 677	-	-	77 677
Upplåtelseavgifter	2 174 705	-	-	2 174 705
Fond, yttre underhåll	1 179 298	-22 750	345 213	1 501 761
Balkongfond	0	-	269 861	269 861
Balanserat resultat	-5 745 447	-138 139	-615 073	-6 498 659
Årets resultat	-160 889	160 889	-79 463	-79 463
Eget kapital	-2 474 656	0	-79 462	-2 554 118

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 883 586
Årets resultat	-79 463
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-345 213
Totalt	-6 308 262

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	93 789
Balanseras i ny räkning	-6 214 473

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	2 088 287	1 955 772
Övriga rörelseintäkter	3	11 541	8 504
Summa rörelseintäkter		2 099 828	1 964 276
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 472 484	-1 411 233
Övriga externa kostnader	9	-207 287	-214 995
Personalkostnader	10	-91 994	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-261 972	-282 519
Summa rörelsekostnader		-2 033 737	-1 961 315
RÖRELSERESULTAT		66 091	2 961
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 992	26 525
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-188 546	-190 375
Summa finansiella poster		-145 554	-163 850
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-79 463	-160 889
ÅRETS RESULTAT		-79 463	-160 889

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	2 733 769	2 973 913
Markanläggningar	13	276 527	298 355
Summa materiella anläggningstillgångar		3 010 295	3 272 267
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 013 795	3 275 767
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 161	10 248
Övriga fordringar	15	1 476 098	1 244 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	69 968	0
Summa kortfristiga fordringar		1 564 227	1 254 319
Kassa och bank			
Kassa och bank		634 112	660 815
Summa kassa och bank		634 112	660 815
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 198 339	1 915 133
SUMMA TILLGÅNGAR		5 212 134	5 190 901

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 252 382	2 252 382
Fond för yttre underhåll		1 501 761	1 179 298
Balkongfond		269 861	0
Summa bundet eget kapital		4 024 004	3 431 680
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 498 659	-5 745 447
Årets resultat		-79 463	-160 889
Summa fritt eget kapital		-6 578 122	-5 906 335
SUMMA EGET KAPITAL		-2 554 118	-2 474 655
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 280 000	7 280 000
Leverantörsskulder		84 158	154 570
Övriga kortfristiga skulder		0	800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	402 094	230 186
Summa kortfristiga skulder		7 766 252	7 665 556
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 212 134	5 190 901

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	66 091	2 961
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	261 972	282 519
	328 063	285 480
Erhållen ränta	42 992	26 525
Erlagd ränta	-193 507	-174 381
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	177 548	137 625
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-87 066	7 163
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	105 657	68 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten	196 139	212 875
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	196 139	212 875
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 864 484	1 651 610
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 060 624	1 864 484

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Syrenen 1908 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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 - 5 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 5 %
Markanläggningar	4 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	1 965 228	1 826 578
Årsavgifter lokaler	75 816	70 524
Balkongavgift	13 140	0
Hysesintäkter lokaler	0	7 428
Övriga hyresintäkter ej placerbara	0	310
Pantsättningsavgift	573	3 150
Överlåtelseavgift	7 165	3 939
Administrativ avgift	539	0
Andrahandsuthyrning	8 126	5 150
Vidarefakturerade kostnader	17 700	38 693
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	2 088 287	1 955 772

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	3 690	0
Övriga intäkter	396	1 504
Återbäring försäkringsbolag	7 455	7 000
Summa	11 541	8 504

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	90 324	78 120
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 994	37 396
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 265	6 516
Städning enligt avtal	59 864	79 895
Städning utöver avtal	2 250	0
Sotning	16 527	6 700
Brandskydd	933	13 174
Gårdkostnader	3 390	2 219
Gemensamma utrymmen	1 020	7 233
Snöröjning/sandning	3 797	9 892
Serviceavtal	14 276	8 836
Förbrukningsmaterial	1 900	7 295
Summa	218 540	257 276

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	36 182	12 207
Tvättstuga	32 651	29 648
Trapphus/port/entr	14 280	2 773
Sophantering/återvinning	0	600
Dörrar och lås/porttele	4 918	7 107
VVS	7 863	0
Ventilation	5 499	0
Elinstallationer	0	2 187
Tak	0	3 052
Fönster	7 762	4 900
Mark/gård/utemiljö	1 300	0
Skador/klotter/skadegörelse	3 059	20 018
Summa	113 514	82 492

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Stambyte	0	22 750
Tvättstuga	31 788	0
Dörrar och lås	62 001	0
Summa	93 789	22 750

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	93 161	163 828
Uppvärmning	547 216	457 812
Vatten	123 623	85 843
Sophämtning/renhållning	109 336	107 398
Grovsopor	17 959	8 425
Summa	891 295	823 306

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	12 344	69 695
Självrisk	28 600	38 158
Kabel-TV	9 188	8 716
Bredband	16 044	21 392
Fastighetsskatt	89 170	87 448
Summa	155 346	225 409

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	329
Juridiska åtgärder	0	16 125
Inkassokostnader	510	0
Revisionsarvoden extern revisor	35 175	17 194
Styrelseomkostnader	5 255	0
Fritids och trivselkostnader	1 917	8 652
Föreningskostnader	21 989	14 775
Förvaltningsarvode enl avtal	107 359	103 042
Överlåtelsekostnad	12 036	3 676
Pantsättningskostnad	860	788
Administration	9 696	34 941
Konsultkostnader	12 491	15 473
Summa	207 287	214 995

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	70 000	40 000
Arbetsgivaravgifter	21 994	12 568
Summa	91 994	52 568

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	188 546	190 375
Summa	188 546	190 375

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 776 833	9 776 833
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 776 833	9 776 833
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 802 921	-6 542 229
Årets avskrivning	-240 144	-260 691
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 043 065	-6 802 921
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 733 769	2 973 913
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>287 000</i>	<i>287 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 179 000	33 179 000
Taxeringsvärde mark	81 892 000	81 892 000
Summa	115 071 000	115 071 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	545 766	545 766
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	545 766	545 766
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-247 411	-225 583
Årets avskrivning	-21 828	-21 828
Utgående ackumulerad avskrivning	-269 239	-247 411
Utgående restvärde enligt plan	276 527	298 355

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	20 913	10 006
Skattefordringar	28 673	30 395
Transaktionskonto	357 665	260 915
Borgo räntekonto	1 068 847	942 754
Summa	1 476 098	1 244 071

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet fast skötsel	2 905	0
Förutbet försäkr premier	61 715	0
Förutbet bredband	5 348	0
Summa	69 968	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-12-28	3,22 %	3 980 000	3 980 000
SEB	2024-12-28	3,07 %	3 300 000	3 300 000
Summa			7 280 000	7 280 000
Varav kortfristig del			7 280 000	7 280 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 280 000 kr.

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	310	0
Uppl kostn el	11 089	0
Uppl kostnad Värme	62 126	0
Uppl kostn räntor	12 766	17 727
Uppl kostn vatten	18 193	0
Uppl kostnad Sophämtning	9 155	0
Uppl kostnad arvoden	70 000	40 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	21 994	12 568
Förutbet hyror/avgifter	196 461	159 891
Summa	402 094	230 186

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 180 000	10 180 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslut om avgiftshöjning på 8% from januari 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

Anna Katarina Elinor Algovik
Styrelseledamot

Anna Thoursie
Styrelseledamot

Frédéric Philippe Pierre Deremaux
Ordförande

Ulf Morgan Dahln Åberg
Styrelseledamot

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

Baker Tilly Rådek AB
Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Syrenen 1908

Org.nr 702002-2468

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Syrenen 1908 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande 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.

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 1908 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna datum enligt digital signatur

Baker Tilly Rådek AB

Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor