



Välkommen till årsredovisningen för Brf Syrenen 1908

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1929

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 2 683 kvm och 1 lokal om 18 kvm. Byggnadernas totalyta är 2701 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Skogman Thoursie	Ordförande (till och med 16/11 2023)
Fredrik Söder	Ordförande (från och med 7/12 2023)
Frédéric Philippe Pierre Deremau	Styrelseledamot
Ulf Morgan Dahlén Åberg	Styrelseledamot
Yrsa Lindberg	Suppleant
Amanda Jenc Blomster	Suppleant
My Nordlöf	Suppleant

Valberedning

Anna Thoursie, Nils Johansson Torstensson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen / två ledamöter tillsammans

Revisorer

Emil Flodqvist Revisor Baker Tilly Rådek AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-14. Andra beslut om uppdaterade stadgar .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2030. 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
2024	●	OVK / Ventilation

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Från och med februari 2023 höjdes medlemsavgiften med 10% för att möta ökade kostnader för bl.a fjärrvärme och räntor

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt städfirma för våra trapphus och tecknat ett nytt serviceavtal med Energiekonomi för vår fjärrvärmeanläggning.

Övriga uppgifter

Föreningens nya stadgar röstades igenom på årsstämman och en extrastämma i samband med höststädningen.

Under året har vi infört källsortering av matavfall.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 955 772	1 779 005	1 763 590	1 753 116
Resultat efter fin. poster	-160 889	-175 569	-77 144	261 336
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	1 179 298	848 853	672 631	426 467
Taxeringsvärde	115 071 000	115 071 000	81 875 000	81 875 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	707	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 713	2 713	2 762	2 762
Skuldsättning per kvm totalyta	2 695	2 695	2 762	2 762
Sparande per kvm totalyta	53	45	147	223
Elkostnad per kvm totalyta, kr	61	40	30	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	169	174	141	151
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	25	24	23
Energikostnad per kvm totalyta	262	239	196	201
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,62	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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.

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 2023. Detta främst pga av ökade räntekostnader och höjda taxor för bl.a värme, återvinning och vatten.

För att sträva efter en budget i balans höjs avgiften ytterligare en gång under 2024 och styrelsen arbetar med att se över samtliga kostnader och föreningens lån. avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	77 677	-	-	77 677
Upplåtelseavgifter	2 174 705	-	-	2 174 705
Fond, yttre underhåll	848 853	-14 768	345 213	1 179 298
Balanserat resultat	-5 239 433	-160 801	-345 213	-5 745 447
Årets resultat	-175 569	175 569	-160 889	-160 889
Eget kapital	-2 313 767	0	-160 889	-2 474 656

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 400 234
Årets resultat	-160 889
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-345 213
Totalt	-5 906 335

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	22 750
Balanseras i ny räkning	-5 883 585

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 955 772	1 779 005
Övriga rörelseintäkter	3	8 504	11 187
Summa rörelseintäkter		1 964 276	1 790 192
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 411 233	-1 324 673
Övriga externa kostnader	9	-214 995	-233 686
Personalkostnader	10	-52 568	-52 861
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-282 519	-282 939
Summa rörelsekostnader		-1 961 315	-1 894 159
RÖRELSERESULTAT		2 961	-103 966
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 525	4 793
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-190 375	-76 395
Summa finansiella poster		-163 850	-71 602
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-160 889	-175 569
ÅRETS RESULTAT		-160 889	-175 569

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	2 973 913	3 234 604
Markanläggningar	13	298 355	320 183
Summa materiella anläggningstillgångar		3 272 267	3 554 787
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 275 767	3 558 287
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 248	15 319
Övriga fordringar	15	1 244 071	1 643 960
Summa kortfristiga fordringar		1 254 319	1 659 279
Kassa och bank			
Kassa och bank		660 815	50 143
Summa kassa och bank		660 815	50 143
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 915 133	1 709 422
SUMMA TILLGÅNGAR		5 190 901	5 267 708

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 252 382	2 252 382
Fond för yttre underhåll		1 179 298	848 853
Summa bundet eget kapital		3 431 680	3 101 235
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 745 447	-5 239 433
Årets resultat		-160 889	-175 569
Summa fritt eget kapital		-5 906 335	-5 415 002
SUMMA EGET KAPITAL		-2 474 655	-2 313 767
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	3 980 000
Summa långfristiga skulder		0	3 980 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 280 000	3 300 000
Leverantörsskulder		155 370	99 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	230 186	202 072
Summa kortfristiga skulder		7 665 556	3 601 475
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 190 901	5 267 708

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 961	-103 966
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	282 519	282 939
	285 480	178 972
Erhållen ränta	26 525	4 793
Erlagd ränta	-174 381	-80 086
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	137 625	103 679
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 163	-1 548
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	68 087	67 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten	212 875	169 997
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	212 875	169 997
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 651 610	1 481 612
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 864 484	1 651 610

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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, 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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 826 578	1 675 112
Årsavgifter lokaler	70 524	70 532
Hysesintäkter lokaler	7 428	7 428
Övriga hyresintäkter ej placerbara	310	0
Pantsättningsavgift	3 150	13 041
Överlåtelseavgift	3 939	0
Andrahandsuthyrning	5 150	12 851
Vidarefakturerade kostnader	38 693	0
Öres- och kronutjämning	0	41
Summa	1 955 772	1 779 005

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	1 504	3 137
Försäkringsersättning	0	8 050
Återbäring försäkringsbolag	7 000	0
Summa	8 504	11 187

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	78 120	75 567
Fastighetsskötsel utöver avtal	37 396	13 668
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 516	0
Larm och bevakning	0	5 404
Städning enligt avtal	79 895	46 026
Sotning	6 700	3 880
Brandskydd	13 174	970
Gårdkostnader	2 219	1 300
Gemensamma utrymmen	7 233	149
Snöröjning/sandning	9 892	0
Serviceavtal	8 836	2 229
Förbrukningsmaterial	7 295	2 827
Summa	257 276	152 020

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	12 207	0
Tvättstuga	29 648	24 983
Trapphus/port/entr	2 773	6 720
Sophantering/återvinning	600	0
Dörrar och lås/porttele	7 107	4 806
VVS	0	32 657
Värmeanläggning/undercentral	0	2 375
Ventilation	0	12 732
Elinstallationer	2 187	26 276
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	5 320
Tak	3 052	47 827
Fönster	4 900	0
Garage/parkering	0	45 900
Skador/klotter/skadegörelse	20 018	9 845
Summa	82 492	219 441

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Hyseslägenheter	0	5 112
Stambyte	22 750	0
Balkonger/altaner	0	9 656
Summa	22 750	14 768

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	163 828	106 933
Uppvärmning	457 812	468 789
Vatten	85 843	68 632
Sophämtning/renhållning	107 398	94 183
Grovsopor	8 425	22 433
Summa	823 306	760 970

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	69 695	63 753
Självrisk	38 158	0
Kabel-TV	8 716	7 822
Bredband	21 392	21 392
Fastighetsskatt	87 448	84 508
Summa	225 409	177 475

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	0
Tele- och datakommunikation	0	7 381
Juridiska åtgärder	16 125	0
Inkassokostnader	0	2 233
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	17 194	45 906
Styrelseomkostnader	0	1 000
Fritids och trivselkostnader	8 652	765
Föreningskostnader	14 775	22 267
Studieverksamhet	0	1 250
Förvaltningsarvode enl avtal	103 042	100 164
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	788	0
Administration	34 941	22 532
Konsultkostnader	15 473	30 187
Summa	214 995	233 686

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	40 000	40 225
Arbetsgivaravgifter	12 568	12 636
Summa	52 568	52 861

Föreningen har inte haft någon anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	190 375	76 377
Övriga räntekostnader	0	18
Summa	190 375	76 395

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 776 833	9 776 833
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 776 833	9 776 833
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 542 229	-6 281 121
Årets avskrivning	-260 691	-261 108
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 802 921	-6 542 229
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 973 913	3 234 604
<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	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	545 766	545 766
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	545 766	545 766
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-225 583	-203 753
Årets avskrivning	-21 828	-21 831
Utgående ackumulerad avskrivning	-247 411	-225 583
Utgående restvärde enligt plan	298 355	320 183

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10 006	9 158
Skattefordringar	30 395	33 335
Klientmedel	0	547 517
Transaktionskonto	260 915	0
Borgo räntekonto	942 754	1 053 950
Summa	1 244 071	1 643 960

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-11-28	1,09 %	3 980 000	3 980 000
SEB	2024-12-28	4,54 %	3 300 000	3 300 000
Summa			7 280 000	7 280 000
Varav kortfristig del			7 280 000	3 300 000

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	17 727	1 733
Uppl kostnad arvoden	40 000	40 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 568	12 568
Förutbet hyror/avgifter	159 891	147 771
Summa	230 186	202 072

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 180 000	10 180 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Medlemsavgiften höjs med 10% från och med april 2024.

Underskrifter

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

Stockholm

Frédéric Philippe Pierre Deremaux
Styrelseledamot

Fredrik Söder
Ordförande (från och med 7/12 2023)

Ulf Morgan Dahlén Åberg
Styrelseledamot

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

Baker Tilly Rådek AB
Emil Flodqvist
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 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-25 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 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, förfalskning, 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 2023 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