

Årsredovisning
för
Brf Syrenen Västervik
733600-0067

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Syrenen Västervik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, d.v.s. en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Västervik.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Bo Rosengren

Anette Johansson

Bo Hagman

Marianne Carlsson

Åke Johansson

Ordförande

Sekreterare

Valda t.o.m. årsstämman

2026

2027

2027

2026

2026

Styrelsesuppleanter

Elisabeth Åberg

Valda t.o.m. årsstämman

2026

Ordinarie revisorer

Rolf Reimer

Revisorssuppleanter

Per Åslid

Valberedning

Margareta Roupe Wester

Viking Storback

Valda t.o.m. årsstämman

2026

Valda t.o.m. årsstämman

2026

Valda t.o.m. årsstämman

2026

2026

Fastigheter

Föreningen är ägare till fastigheten Syrenen 2 med adress Stora Trädgårdsgatan 2 A-E och Allén 4 i Västervik där 1 st bostadshus uppförts färdigställt år 1959. Marken innehas med ägenderätt.

Underhåll

Under räkenskapsåret har ett stort underhåll av hissarna gjorts till en kostnad på 528 545 kr.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Bostäder och lokaler

Inom föreningen uthyres 6 st garage, 8 st bilplatser med tak samt 5 st bilplatser utan tak. Tomtytan uppgår till 3 866,0 kvm. Totalt finns 64 lägenheter och 1 lokal med en total yta om 4 136,7 kvm + 139,2 kvm, fördelade enligt följande:

Antal	Typ
6	5 rum och kök
3	4 rum och kök
14	3 rum och kök
29	2 rum och kök
12	1 rum och kök
1	Lokal

Föreningen har en hobbylokal som medlemmarna kan disponera.

Förvaltning

BÅ Fastighetsservice AB har svarat för inre och yttre skötsel av fastigheten enligt avtal. Ludvig & Co AB Bostadsförvaltning biträder styrelsen med den ekonomiska förvaltningen enligt avtal.

Avtal

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Länsförsäkringar i Kalmar län, gäller fullvärde, styrelseansvar, rättsskydd och försäkring mot ohyra med sanering.

Medlemsinformation

4 bostadsrätter har överlåtits under året.

Medlemsantal

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	86
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	88

Sammanträden

Ordinare föreningsstämma hölls den 8 maj 2025.
Styrelsen har hållit 6 protokollförda sammanträden under året.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 468	3 192	3 218	2 860	2 829
Resultat efter finansiella poster	-435	63	-77	130	-52
Soliditet (%)	18	21	21	20	19
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 101	2 787	2 873	3 146	3 241
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	93	95	0
Årsavgift per kvm bostadsrätter (kr/kvm)	791	736	744	659	0
Årsavgift per kvm lokaler (kr/kvm)	908	857	866	779	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	154	132	183	115	0
Räntekänslighet (%)	4	4	4	5	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	309	286	266	275	0

Nyckeltal med värde "0" i tabellen har inte beräknats för åren 2021.

I årsavgift per kvm samt energikostnad per kvm ingår elavgifter som debiteras vidare till medlemmarna med i genomsnitt:

Bostäder 32 kr/kvm år 2025 och 37 kr/kvm år 2024

Lokaler 37 kr/kvm år 2025 och 47 kr/kvm år 2024

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 632 104
årets förlust	-434 533
	1 197 571
disponeras så att	
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-528 000
underhållsfonden regleras enligt nedan	60 000
i ny räkning överföres	1 665 571
	1 197 571

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2, 3	3 468 398 3 468 398	3 234 160 3 234 160
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-171 480	-108 731
Planerat underhåll	5	-534 929	-250 263
Fastighetsavgift/skatt		-116 506	-110 120
Driftskostnader	6	-2 005 578	-1 824 770
Övriga kostnader	7	-36 824	-36 488
Personalkostnader	8, 9	-110 644	-107 462
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-565 778	-361 649
		-3 541 739	-2 799 483
Rörelseresultat		-73 341	434 677
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	17 910	53 607
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-379 103	-383 712
		-361 193	-330 105
Resultat efter finansiella poster		-434 534	104 572
Bokslutsdispositioner		0	-41 711
Resultat före skatt		-434 534	62 861
Årets resultat		-434 533	62 860

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

12

16 250 135

14 324 750

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

0

1 493

Övriga fordringar

13

3 783

4 214

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14

91 262

148 796

95 045

154 503

Kassa och bank

15

926 698

1 886 919

Summa omsättningstillgångar

1 021 743

2 041 422

SUMMA TILLGÅNGAR

17 271 878

16 366 172

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Förlagsinsatser		363 463	363 463
Fond för yttre underhåll	17	1 499 537	1 440 000
		1 863 000	1 803 463
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 632 104	1 628 781
Årets resultat		-434 533	62 860
		1 197 571	1 691 641
Summa eget kapital		3 060 571	3 495 104
Långfristiga skulder	18		
Skulder till kreditinstitut	19	12 860 022	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	400 540	11 916 039
Leverantörsskulder		54 268	213 067
Aktuella skatteskulder		10 087	2 432
Övriga skulder	21	345 636	404 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	540 754	334 948
Summa kortfristiga skulder		1 351 285	12 871 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 271 878	16 366 172

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-73 341	434 677
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	565 778	361 649
Erhållen ränta	17 910	53 607
Erlagd ränta	-362 894	-399 095
Betald inkomstskatt	8 086	1 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten	155 539	452 718
före förändring av rörelsekapital		

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	1 493	-1 493
Förändring av kortfristiga fordringar	57 534	-110 270
Förändring av leverantörsskulder	-158 799	-31 208
Förändring av kortfristiga skulder	-11 384 847	5 239 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 329 080	5 549 230

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 491 163	0
--	------------	---

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	12 860 022	-5 596 722
--------------	------------	------------

Årets kassaflöde

-960 221 **-47 492**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 886 919	1 934 412
Likvida medel vid årets slut	926 698	1 886 920

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principen gällande redovisning av debiterad el till medlemmarna är förändrad. Från och med år 2023 redovisas medlemmarnas elevagifter under nettointäkter. Tidigare har detta belopp avräknats från elkostnaderna.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Byggnaden har delats upp i väsentliga komponenter med en nyttjandeperiod mellan 25 och 120 år. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stomkompletteringar	90 år
Rörstammar/VA	50 år
Yttertak	50 år
Fasad	75 år
Fönster	50 år
Hissar	65 år
Balkonger	50 år
Värmeanläggning	50 år
El	25 år
Ventilation	25 år
Dörrar	50 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	3 278 596	3 049 496
Hyror lokaler	121 176	112 824
Hyror garage och parkeringsplatser	53 400	53 400
Övriga intäkter	15 226	18 440
	3 468 398	3 234 160

Not 3 Hyres- och avgiftsbortfall

Under räkenskapsåret har inga hyres- eller avgiftsbortfall förekommit.

Not 4 Reparationer

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Reparation av bostäder	14 821	0
Reparation gemensamma utrymmen	7 503	17 352
Rep av VA/sanitet	0	-1 250
Reparation av värmeanlägg	16 628	0
Reparation av ventilation	20 952	5 251
Reparation av el	4 022	0
Reparation hissar	48 508	69 815
Rep. lås / nycklar	2 410	3 248
Reparation fasader	23 979	0
Reparation balkonger	16 125	0
Reparation av fönster	0	452
Reparation övr utvändigt	16 532	13 863
	171 480	108 731

Not 5 Planerat underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Underhåll gemens utrymm.	2 509	42 926
Underh. av ventilation	0	34 725
Underhåll av hissar	528 545	62 718
Underh av övr utvändigt	3 125	0
Underhåll markytor	750	109 894
	534 929	250 263

Not 6 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	215 158	205 262
Elavgifter	218 956	187 101
Fjärrvärme	872 913	823 548
Vatten och avlopp	228 357	213 978
Avfall	111 983	91 665
Återvinning	62 216	9 638
Fastighetsförsäkring	77 018	67 199
Kostnader för kabel-TV	21 666	19 476
Förbrukningsmaterial	11 173	9 957
Övriga kostnader	6 029	6 227
Besiktningkostnader	12 123	14 595
Övriga inköpta tjänster	3 075	6 025
Arvode förvaltningsavtal	137 400	140 156
Arvode förvaltn extradeb	26 710	29 818
Övr förvaltningskostnader	800	125
	2 005 577	1 824 770

Not 7 Övriga kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Telekommunikation	18 240	27 647
Bankkostnader	3 706	2 281
Övriga externa tjänster	8 318	0
Föreningsavgifter	6 560	6 560
	36 824	36 488

Not 8 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 9 Arvoden och ersättningar

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvoden och ersättningar till styrelse och revisor	93 950 93 950	89 452 89 452
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	16 694 16 694	18 010 18 010
	110 644	107 462

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkter från bank	17 910 17 910	53 607 53 607

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnad fastighetslån	379 103 379 103	383 712 383 712

Not 12 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 512 320	22 512 320
Inköp	2 491 163	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 003 483	22 512 320
Ingående avskrivningar	-8 187 570	-7 825 921
Årets avskrivningar	-565 778	-361 649
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 753 348	-8 187 570
Utgående redovisat värde	16 250 135	14 324 750
Taxeringsvärden byggnader	35 434 000	30 413 000
Taxeringsvärden mark	12 583 000	11 367 000
	48 017 000	41 780 000

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 783	4 214
	3 783	4 214

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Länsförsäkringar	79 322	77 018
Telenor	5 442	5 391
Pantsättningsavgift	588	
Bostadsrätterna	5 910	6 560
Lån 306992		59 827
	91 262	148 796

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Kassa	1 000	1 000
Bankkonto Tjustbygdens Sparbank	925 698	1 885 919
	926 698	1 886 919

Not 16 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	363 463	1 440 000	1 628 781	62 860	3 495 104
Disposition av föregående års resultat:		59 537	3 323	-62 860	0
Årets resultat				-434 533	-434 533
Belopp vid årets utgång	363 463	1 499 537	1 632 104	-434 533	3 060 571

Not 17 fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående behållning	1 499 537	1 440 000
lanspråkstagande	-528 000	-140 463
Avsättning	60 000	200 000
	1 031 537	1 499 537

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	16 550 000	16 550 000
	16 550 000	16 550 000

Not 19 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Stadshypotek	367 408	0
Stadshypotek	449 008	0
Stadshypotek	396 000	0
Stadshypotek	64 576	0
Stadshypotek	93 168	0
Stadshypotek	96 000	0
Stadshypotek	136 000	0
	1 602 160	0
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Stadshypotek	3 054 166	0
Stadshypotek	2 273 023	0
Stadshypotek	2 084 250	0
Stadshypotek	589 248	0
Stadshypotek	850 175	0
Stadshypotek	894 000	0
Stadshypotek	1 513 000	0
	11 257 862	0

Not 20 Kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller inom 1 år	400 540	11 916 039
	400 540	11 916 039

Not 21 Medlemmarnas reparationsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid året ingång	404 582	390 170
Uttag under året	-58 945	-27 300
Årets överföring	0	41 712
	345 637	404 582

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	68 719	52 510
Förutbet avgifter/hyror	301 395	273 426
Övr uppl kostn/förutb int	170 641	9 013
	540 755	334 949

Årsredovisningen beslutades den 17 februari 2026

Västervik



Bo Rosengren
ordförande
2026-02-17



Anette Johanson

2026-02-17



Bo Hagman

2026-02-17

Marianne Carlsson



2026-02-17



Åke Johansson

2026-02-17

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats
2026-03-05



Rolf Reimer
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Syrenen Västervik
Org.nr 733600-0067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Syrenen Västervik för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Syrenen Västervik enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Syrenen Västervik för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Syrenen Västervik enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västervik 2026-03-05



Rolf Reimer
Revisor