



Årsredovisning 2025

Brf Syrsan i Eskilstuna



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Syrsan i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-1815 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-03-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Syrsan 9	1944-06-21	1947
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 266
2	garageplatser	35
20	p-platser	0
Totalt 46 objekt		1 301

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 14 st 2 rok, 5 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marcus Rosenkvist	Ordförande
Simon Andersen	Ledamot
Anna Lundqvist	Ledamot
Elin Bergström	Ledamot
Linda Levin	Suppleant
Erik Bandstigen	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Ola Trané Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Joacim Bergström (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-13. Styrelsen utför löpande fastighets syn inför varje styrelsemöte.

Årets utförda underhåll och investeringar

- Fastighetens samtliga fönster är utbytta samt även ytterdörrarna till källare.
- I samtliga uppgångar så har tak skrapats, målats och bättringar är utförda på väggarna.
- Gemensamt elabonnemang har påbörjats att installeras med individuell mätning för de boende. Arbetet kommer vara klart under första kvartalet 2026.
- OVK anmärkningar är åtgärdade och kontrollbesiktning kommer ske första kvartalet 2026.

Två nya lån har tagits under året för finansiering av fönsterbyte och installation för gemensam el med individuell avläsning för de boende.

Styrelsen kommer jobba vidare med åtgärdsförslag på eventuella investeringar (solceller / energilagring / bergvärme). För att minska fastighetens driftskostnader.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025/2026	Utbyte av elmätare till gemensam elmätare
2025	Utbyte av ytterdörrar till källare
2025	Byte av samtliga fönster och balkongdörrar
2024	Renovering efter större vattenskada
2021	Asfaltering, Miljöstationer, Ny belysning källare / vind
2020	Renovering tvättstuga
2019	Tilläggsisolering / putsning fasad, Takomläggning, Utbyte entrépartier
2018	Radiatorventiler & termostater
2018	Värmeväxlare & reglering
2015	Balkonger
2009	Relaxrum/bastu
2005	Dörrbyte
1996	Stambyte avlopp & vatten kök & badrum

Förvaltning

HSB Södermanland AB - Ekonomisk förvaltning
Optimal trappstädning- Lokalvård
Eskilstuna Energi & Miljö - Fjärrvärme, Elavtal, nät
Entelios AB - Elavtal, el
Telenor Sverige AB - Bredband och tv
Folksam - Fastighetsförsäkringar
P Karlsson Planering Gräv & Shakt - snöröjning

Fastighetsskötsel har skötts av Niclas Bergström.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:
(Antaganden gjorda 2025.)

Årtal	Åtgärd
2027-2028	Installation av Solceller på tak för att minska husets elkostnader
2027-2028	batterilagring
2027-2028	Lås byten källardörrar och förråds dörrar

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	65	160	154	142	-49
Skuldsättning, kr/kvm	10 869	8 116	8 431	8 521	8 601
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 169	8 341	8 431	8 521	8 601
Räntekänslighet, %	12	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	246	243	219	206	212
Årsavgifter, kr/kvm	926	884	862	848	827
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	46	93	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 175	1 872	932	892	878
Nettoomsättning, tkr	1 226	1 201	1 157	1 128	1 105
Resultat efter finansiella poster, tkr	-292	-173	-67	-194	-314
Soliditet, %	0	0	0	0	0

Enligt regelverket BFNAR 2023:1 ska garageytan inkluderas i totala ytan vid beräkning av nyckeltalen. Detta har tillämpats från och med år 2024, vilket medför bristande jämförbarhet mot tidigare år.

Förklaring av nyckeltal, se Not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga räntekostnader.

Som framgår av balansräkningen har föreningen ett negativt eget kapital, föreningens fastighet är bokförd till 12,6 mkr med ett taxeringsvärde på 16,8 mkr.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	49 015	0	0	49 015
Underhållsfond, kr	191 360	0	51 000	242 360
S:a bundet eget kapital, kr	240 375	0	51 000	291 375
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-499 241	-173 209	-51 000	-723 450
Årets resultat, kr	-173 209	173 209	-291 591	-291 591
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-672 450	0	-342 591	-1 015 041
S:a eget kapital, kr	-432 075	0	-291 591	-723 666

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 51 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-672 450
Årets resultat, kr	-291 591
Reservation till underhållsfond, kr	-51 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 015 041

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 015 041
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 226 458	1 200 913
Övriga rörelseintäkter	Not 3	302 647	1 233 980
Summa Rörelseintäkter		1 529 105	2 434 893
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 054 811	-2 030 283
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 967	-65 269
Personalkostnader	Not 6	-29 123	-54 211
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-254 694	-262 058
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-70 367	0
Summa Rörelsekostnader		-1 457 962	-2 411 821
Rörelseresultat		71 143	23 072
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		131	159
Räntekostnader och liknande resultatposter		-362 864	-196 440
Summa Finansiella poster		-362 733	-196 281
Resultat efter finansiella poster		-291 590	-173 209
Resultat före skatt		-291 590	-173 209
Årets resultat		-291 590	-173 209

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	12 582 815	9 582 876
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	265 000	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		12 847 815	9 582 876
Summa Anläggningstillgångar		12 847 815	9 582 876
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 580
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	728 875	720 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	67 973	71 750
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		796 847	795 122
Summa Omsättningstillgångar		796 847	795 122
Summa Tillgångar		13 644 662	10 377 997

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	49 015	49 015
Fond för yttre underhåll	242 360	191 360
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	291 375	240 375
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-723 450	-499 241
Årets resultat	-291 591	-173 209
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-1 015 041	-672 450
Summa Eget kapital	-723 666	-432 075

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 658 0586 255 947
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		3 658 0586 255 947
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 482 3404 303 297
Leverantörsskulder		50 12277 095
Skatteskulder		4 6533 369
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	01 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	173 155169 048
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		10 710 2704 554 126
Summa Skulder		14 368 32810 810 073
Summa Eget kapital och skulder		13 644 66210 377 997

Kassaflödesanalys

2025-01-012025-12-31

2024-01-012024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	71 143	23 072
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	254 694	262 058
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	254 694	262 058
Erhållen ränta	131	159
Erlagd ränta	-357 887	-186 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-31 919	98 929
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	4 945	-22 837
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-27 876	15 238
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-22 931	-7 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-54 850	91 329
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 519 633	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 519 633	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 581 154	-113 908
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 581 154	-113 908
Årets kassaflöde	6 671	-22 579
Likvida medel vid årets början	712 644	735 222
Likvida medel vid årets slut	719 315	712 644



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	20 169 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 172 352	1 119 441
	Hyror lokaler	900	900
	Hyror garage och parkeringsplatser	53 720	53 520
	Övriga primära intäkter	32 772	27 052
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 259 744	1 200 913
	Avgiftsbortfall	-25 050	0
	Hysesbortfall	-8 236	0
	<i>Summa</i>	-33 286	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 226 458	1 200 913
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	302 647	1 233 980
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	302 647	1 233 980
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-114 922	-122 478
	Snö och halk-bekämpning	-11 925	-17 043
	Reparationer	-60 471	-53 447
	Försäkringsskador	-354 594	-1 354 672
	El	-38 112	-53 587
	Uppvärmning	-207 297	-192 233
	Vatten	-74 792	-70 915
	Sophämtning	-32 052	-33 815
	Fastighetsförsäkring	-65 064	-39 472
	Kabel-TV och bredband	-57 045	-56 132
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-38 538	-36 490
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 054 811	-2 030 283

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 045	0
Administrationskostnader	-19 022	-14 407
Extern revision	-21 000	-17 500
Konsultkostnader	0	-32 562
Övriga förvaltningskostnader	-900	-800
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-48 967	-65 269

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-5 000	-15 000
Övriga arvoden	-17 160	-25 740
Sociala avgifter	-6 963	-13 471
<i>Summa Personalkostnader</i>	-29 123	-54 211

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelsekostnader

Utrangering fönster	-70 367	0
<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-70 367	0

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 387 453	11 387 453
	Ingående anskaffningsvärde mark	178 500	178 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	295 750	295 750
	Årets aktivering fönster	3 325 000	0
	Utrangering fönster	-122 530	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	15 064 173	11 861 703
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 278 828	-2 016 770
	Årets avskrivningar	-255 000	-262 058
	Återförda avskrivningar fönster	52 470	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 481 358	-2 278 828
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 582 815	9 582 876
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 000 000	9 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	19 000	21 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 746 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	42 000	42 000
	<i>Summa</i>	16 807 000	14 863 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 174 000	10 958 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	14 174 000	10 958 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	182 417	182 417
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	182 417	182 417
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-182 417	-182 417
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-182 417	-182 417
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Pågående investeringar IMD el 2025/2026	265 000	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	265 000	0

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	719 315	712 644
Övriga fordringar	9 560	8 148
<i>Summa Övriga fordringar</i>	728 875	720 792

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 973	71 750
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	67 973	71 750

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek, nytt lån 2025	2,99%	2030-10-30	1 725 000	17 252
Stadshypotek, nytt lån 2025	2,97%	2028-09-30	1 970 062	19 752
Stadshypotek	2,64%	2026-03-30	1 587 389	16 408
Stadshypotek	2,79%	2026-03-02	2 602 000	0
Stadshypotek	2,63%	2026-12-01	2 360 947	80 000
Stadshypotek	2,74%	2026-10-30	690 000	7 500
Stadshypotek	2,74%	2026-10-30	2 250 000	0
Stadshypotek	1,21%	2026-06-01	955 000	10 000
			14 140 398	150 912

Långfristig del	3 658 058
Nästa års amortering av långfristig skuld	37 004
Lån som ska konverteras inom ett år	10 445 336
Kortfristig del	10 482 340
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	150 912
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	603 648
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,68%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek, nytt lån 2025	2,99%	2030-10-30	1 725 000	17 252
Stadshypotek, nytt lån 2025	2,97%	2028-09-30	1 970 062	19 752
Stadshypotek	2,64%	2026-03-30	1 587 389	16 408
Stadshypotek	2,79%	2026-03-02	2 602 000	0
Stadshypotek	2,63%	2026-12-01	2 360 947	80 000
Stadshypotek	2,74%	2026-10-30	690 000	7 500
Stadshypotek	2,74%	2026-10-30	2 250 000	0
Stadshypotek	1,21%	2026-06-01	955 000	10 000
			14 140 398	150 912
Nästa års amortering av långfristig skuld			37 004	
Lån som ska konverteras inom ett år			10 445 336	
Kortfristig del			10 482 340	

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	0	1 317
<i>Summa Övriga skulder</i>	0	1 317

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	90 525	78 695
Upplupna räntekostnader	26 188	21 211
Övriga upplupna kostnader	56 442	69 142
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	173 155	169 048

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-02-26

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Syrsan i Eskilstuna, org.nr. 718000-1815

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Syrsan i Eskilstuna för räkenskapsåret 2025.

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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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. 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 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 för LCE 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 för LCE 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. Risker 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Syrsan i Eskilstuna för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer. Under året har föreningsstämman endast utsett en revisor.

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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Syrsan i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Marcus Rosenkvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 08:04:04



Elin Bergström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 08:01:55



Anna Lundqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 07:51:56



Simon Andersen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 11:14:44



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 06:24:02



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Syrsan i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 06:26:56

