







Årsredovisning 2025

HSB Brf Syrenen i Märsta

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Syrenen i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 716419-6292 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
MÄRSTA 1:213	1989-01-01	1989
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. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
4	lokaler (hyresrätt)	192
12	garageplatser	0
21	p-platser	262
28	förråd	103
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 120
1	Föreningslokal	252
Totalt 110 objekt		**3 929**

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 19 st 2 rok, 13 st 2.5 rok, 7 st 3 rok, 2 st 3.5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sigtuna Märsta GA:9	G:A		12 / 100	Grönområde samt dagvattenledning med tillhörande anordningar

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Birgitta Nilsson	Ordförande	2020-10-08	2025-05-25
Helena Ek	Ordförande	2025-05-26	
Anki Arvmyren	Ledamot	2020-10-08	2025-05-25
Gunilla Hansson	Ledamot	2025-05-26	
Eva Karina Karlsson	Ledamot	2025-05-26	
Eva Karina Karlsson	Suppleant	2024-06-11	2025-05-25
Anders Pettersson	Ledamot	2023-12-20	2025-05-25
Anders Pettersson	Suppleant	2025-05-26	
Ibrahim Khalifa	Ledamot	2025-01-18	2025-10-03
Bo Enström	Suppleant	2025-05-26	2025-11-23
Peshawa Ali Fuad	Ledamot	2026-01-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Helena Ek och Anders Pettersson

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Hansson, Eva Karina Karlsson och Helena Ek.

Revisorer har varit: Anna Lindholm med Maria Wallén som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Maria Wallén (sammankallande) och Mickael Wallén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 5 % och kommer att höjas med ytterligare 2 % från januari 2026.

Föreningen har en 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 2023-02-19.

Föreningen har i egen regi utfört arbete med trädgård (bla kompostering av jord och växtrester)och reparationer.
Tagit bort de hala stenplattorna gångstigen mellan parkeringen och gångbanan Nymästargatan.
Målt siffor på asfalten p plats 1 och 2 samt fyllt i målat linjemarkering p-platser.
Odalat kryddor mm i pall.
Tagit bort den rostande stålställningnen (paviljong) och trasiga delar av staketet.
Ersatt slangar för vattning med nya samt nya kopplingar.
Föreningen har gjort en extra amortering om 3 000 000 kronor under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018	Takbyte hela huset
2019	Målning av tre ytterväggar på garagen
2019	Byte av två tvättmaskiner, en torktumlare samt torkskåp
2019	Radon besiktning
2020	Stamspolning
2021	Byte av 10 garageportar samt inspektion av Kiva
2022	OVK besiktning utförd
2022	MSB Skyddsrumsinspektion genomförd utan anmärkning
2022	Tak besiktning utförd
2022	Hiss kontroll utförd
2023	Hiss utbytt, Vänortsringen 50 och 52
2023	Stam spolning
2024	Bytt ut rampen övre entrén Vänortsringen 50, till ny typ av galler som ej är så hal och flackare lutning som uppfyller lagstadgat krav på ramp
2024	Bytt dörr på miljöhuset till en bredare gång dörr med stabil karm så den ska vara lätt att öppna även om "huset" rör sig.
2024	Bytt delar av gamla armaturerna. I Hobbyrummet samt vid toalett Syrensalen och två av armaturerna på garage/miljöhus.
2024	Hiss besiktning
2024	Byte av kolfilter i ventilationssystemet Vänortsringen 50 och 52
2024	Underhålla (slipning och återställa ytskikt)av golv i korridorer Syrensalen och tvättstugan
2024	Kompletterat garagen som har el-styrda portar med fotocell och nöd stopp
2024	Tagit bort (de hala)stenplattorna från trottoar Nymärstagatan ner mot Parkeringen Raisogatan

- Föreningen har i egen regi klätt om alla stolar som tillhör samlingslokalen 2020
- Inköp av kassaskåp för föreningens dokument 2020
- Systemet med taggar och nycklar har övertagits från HSB 2021
- Inköpa av storbildprojektor, stor projektorduk till Syrensalen, trådlös microfon och stationär dator till Studierum 2 2021
- Inköp av arkvskåp för föreningens dokument och utrustning 2021
- Fält stora träd 2022
- Planterat Litet Syrenträd som ersättning för det stora fälda trädet samt inköp av kompostkvarn och klipp utrustning häck mm 2023

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Undersöka möjligheten och intresse för elbilsladdning.
- Undersöka kostnad för nytt låssystem

Lagföreskrivna kontroller:

2025 - hissbesiktning, OVK FTK besiktning, översyn fönster,
2026 - hissbesiktning, översyn av asfaltytor, fasad, balkongundersidor, skärmtak, trapphus, vitvaror i tvättstuga, källare golv och målning,
2027 - hissbesiktning

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	316	397	412	421	488
Skuldsättning, kr/kvm	6 181	7 142	6 923	7 534	8 086
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 765	7 817	7 908	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	218	202	167	104	134
Årsavgifter, kr/kvm	1 084	1 052	1 035	987	958
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	88	78	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 129	1 097	1 133	1 055	1 021
Nettoomsättning, tkr	3 830	3 695	3 624	3 556	3 463
Resultat efter finansiella poster, tkr	680	751	-1 061	1 057	841
Soliditet, %	32	28	26	28	25

Definitioner av nyckeltal framgår av not 1.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	4 384 994	0	0	4 384 994
Underhållsfond, kr	879 688	0	563 269	1 442 957
S:a bundet eget kapital, kr	**5 264 682**	**0**	**563 269**	**5 827 951**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 551 958	750 533	-563 269	3 739 223
Årets resultat, kr	750 533	-750 533	679 913	679 913
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**4 302 491**	**0**	**116 644**	**4 419 136**
S:a eget kapital, kr	**9 567 173**	**0**	**679 913**	**10 247 087**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 627 000 kr samt ianspråktagande skett med 63 731 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	4 302 492
Årets resultat, kr	679 913
Reservation till underhållsfond, kr	-627 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	63 731
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**4 419 136**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**4 419 136**

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	3 830 228	3 694 949
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 942	51 592
Summa Rörelseintäkter		**3 856 170**	**3 746 541**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 951 398	-1 958 799
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 240	-101 485
Personalkostnader	Not 6	-81 958	-57 652
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-333 838	-333 838
Summa Rörelsekostnader		**-2 469 434**	**-2 451 775**
Rörelseresultat		**1 386 736**	**1 294 766**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 584	81 131
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-713 407	-625 364
Summa Finansiella poster		**-706 823**	**-544 233**
Resultat efter finansiella poster		**679 913**	**750 533**
Resultat före skatt		**679 913**	**750 533**
Årets resultat		**679 913**	**750 533**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	29 926 087	30 259 925
Summa Materiella anläggningstillgångar		**29 926 087**	**30 259 925**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**29 926 587**	**30 260 425**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 599	19 926
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 682 310	1 506 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	190 129	179 285
Summa Kortfristiga fordringar		**1 880 038**	**1 706 109**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	305 663	0
Summa Kortfristiga placeringar		**305 663**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	121 326	2 679 671
Summa Kassa och bank		**121 326**	**2 679 671**
Summa Omsättningstillgångar		**2 307 027**	**4 385 780**
Summa Tillgångar		**32 233 614**	**34 646 205**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 384 994	4 384 994
Fond för yttre underhåll		1 442 957	879 688
Summa Bundet eget kapital		**5 827 951**	**5 264 682**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 739 223	3 551 958
Årets resultat		679 913	750 533
Summa Fritt eget kapital		**4 419 136**	**4 302 492**
Summa Eget kapital		**10 247 087**	**9 567 174**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 826 000	13 858 000
Summa Långfristiga skulder		**20 826 000**	**13 858 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	282 000	10 532 000
Leverantörsskulder		115 246	18 751
Skatteskulder		15 578	6 483
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	51 345	79 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	696 358	584 586
Summa Kortfristiga skulder		**1 160 527**	**11 221 031**
Summa Skulder		**21 986 527**	**25 079 031**
Summa Eget kapital och skulder		**32 233 614**	**34 646 205**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 386 736	1 294 766
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	333 838	333 838
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**333 838**	**333 838**
Erhållen ränta	6 584	81 131
Erlagd ränta	-696 336	-626 322
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 030 822**	**1 083 414**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-325	-86 260
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	172 425	-159 801
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**172 100**	**-246 060**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 202 923**	**837 353**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 282 000	-282 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-3 282 000**	**-282 000**
Årets kassaflöde	**-2 079 077**	**555 353**
Likvida medel vid årets början	**4 168 052**	**3 612 699**
Likvida medel vid årets slut	**2 088 975**	**4 168 052**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

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	16 681 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.
Garageytan ingår inte i beräkningen av nyckeltalen, eftersom kallgaragen inte bär energikostnader och inte har samma återinvesteringsbehov som huvudfastigheten.

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 möte 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
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 309 348	3 205 328
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	73 814	75 745
Hyror lokaler	341 544	336 828
Hyror garage och parkeringsplatser	86 670	86 595
Hyror förbrukningsbaserad	5 814	3 285
Hyror övrigt	33 960	32 203
Övriga primära intäkter	28 483	7 167
Summa Bruttoomsättning	**3 879 633**	**3 747 151**
Avgiftsbortfall	-1	0
Hyresbortfall	-49 404	-52 202
Summa	**-49 405**	**-52 202**
Summa Nettoomsättning	**3 830 228**	**3 694 949**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	25 942	51 592
	Summa Övriga rörelseintäkter	**25 942**	**51 592**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-568 078	-505 213
	Snö och halk-bekämpning	-82 902	-97 305
	Reparationer	-210 494	-110 382
	Planerat underhåll	-63 731	-272 851
	Försäkringsskador	-3 625	0
	El	-277 293	-229 987
	Uppvärmning	-395 822	-370 851
	Vatten	-71 287	-88 486
	Sophämtning	-53 314	-72 472
	Fastighetsförsäkring	-81 744	-79 363
	Kabel-TV och bredband	-24 984	-24 915
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-104 326	-94 010
	Övriga driftkostnader	-13 797	-12 964
	Summa Driftskostnader	**-1 951 398**	**-1 958 799**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-2 813
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-29 568	-28 801
	Administrationskostnader	-33 831	-31 898
	Extern revision	-14 355	-13 492
	Medlemsavgifter	-20 880	-20 880
	Föreningsverksamhet	-546	-4 835
	Övriga förvaltningskostnader	-3 060	1 233
	Summa Övriga externa kostnader	**-102 240**	**-101 485**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-3 750	-3 500
	Övriga arvoden	-62 700	-42 232
	Löner och övriga ersättningar	-365	0
	Sociala avgifter	-15 143	-11 920
	Summa Personalkostnader	**-81 958**	**-57 652**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	588	626
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 996	80 505
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**6 584**	**81 131**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-713 182	-625 064
	Övriga räntekostnader	-225	-300
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-713 407**	**-625 364**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 003 248	38 003 248
	Ingående anskaffningsvärde mark	214 500	214 500
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**38 217 748**	**38 217 748**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-7 957 823	-7 623 985
	Årets avskrivningar	-333 838	-333 838
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-8 291 661**	**-7 957 823**
	Utgående redovisat värde	**29 926 087**	**30 259 925**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 928 000	1 234 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 800 000	13 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	919 000	995 000
	Summa	**53 647 000**	**49 429 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	27 139 500	27 139 500
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**27 139 500**	**27 139 500**

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 661 986	1 488 381
	Övriga fordringar	20 324	18 517
	Summa Övriga fordringar	**1 682 310**	**1 506 898**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	190 129	179 285
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**190 129**	**179 285**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	SBAB	305 663	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**305 663**	**0**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB	7 438	2 607 438
	Swedbank	113 888	72 233
	Summa Kassa och bank	**121 326**	**2 679 671**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB Bank AB	4,05%	2027-04-16	7 153 000	92 000
SBAB Bank AB	3,24%	2029-04-16	6 705 000	90 000
SBAB Bank AB	2,96%	2027-01-14	7 250 000	100 000
			21 108 000	**282 000**

Långfristig del	20 826 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	282 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	282 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	282 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 128 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,42%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB Bank AB	4,05%	2027-04-16	7 153 000	92 000
SBAB Bank AB	3,24%	2029-04-16	6 705 000	90 000
SBAB Bank AB	2,96%	2027-01-14	7 250 000	100 000
			21 108 000	**282 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	282 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	282 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Momsskuld	44 603	61 183
Övriga kortfristiga skulder	6 742	18 028
Summa Övriga skulder	**51 345**	**79 211**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	328 661	312 024
Upplupna räntekostnader	92 896	75 825
Övriga upplupna kostnader	274 801	196 737
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**696 358**	**584 586**

Årsredovisningen har beslutats 2026-03-29.
Årsredovisningen har signerats 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 HSB Bostadsrättsförening Syrenen i Märsta

Org.nr 716419-6292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Syrenen i Märsta för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Syrenen i Märstas 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Dokument-ID 09222115557574280725 Signerat AL, AA

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Syrenen i Märsta för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Lindholm
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557574280725 Signerat AL, AA

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Syrenen i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjäns i samarbete med Scrive.

Helena Ek
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 10:58:09

Peshawa Ali Fuad
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 14:05:30

Eva Karina Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 14:23:50

Gunilla Hansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 08:49:27

Anna Lindholm
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 19:53:06

August Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 12:58:31

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Syrenen i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anna Lindholm
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 19:51:52

August Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 12:58:11

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.