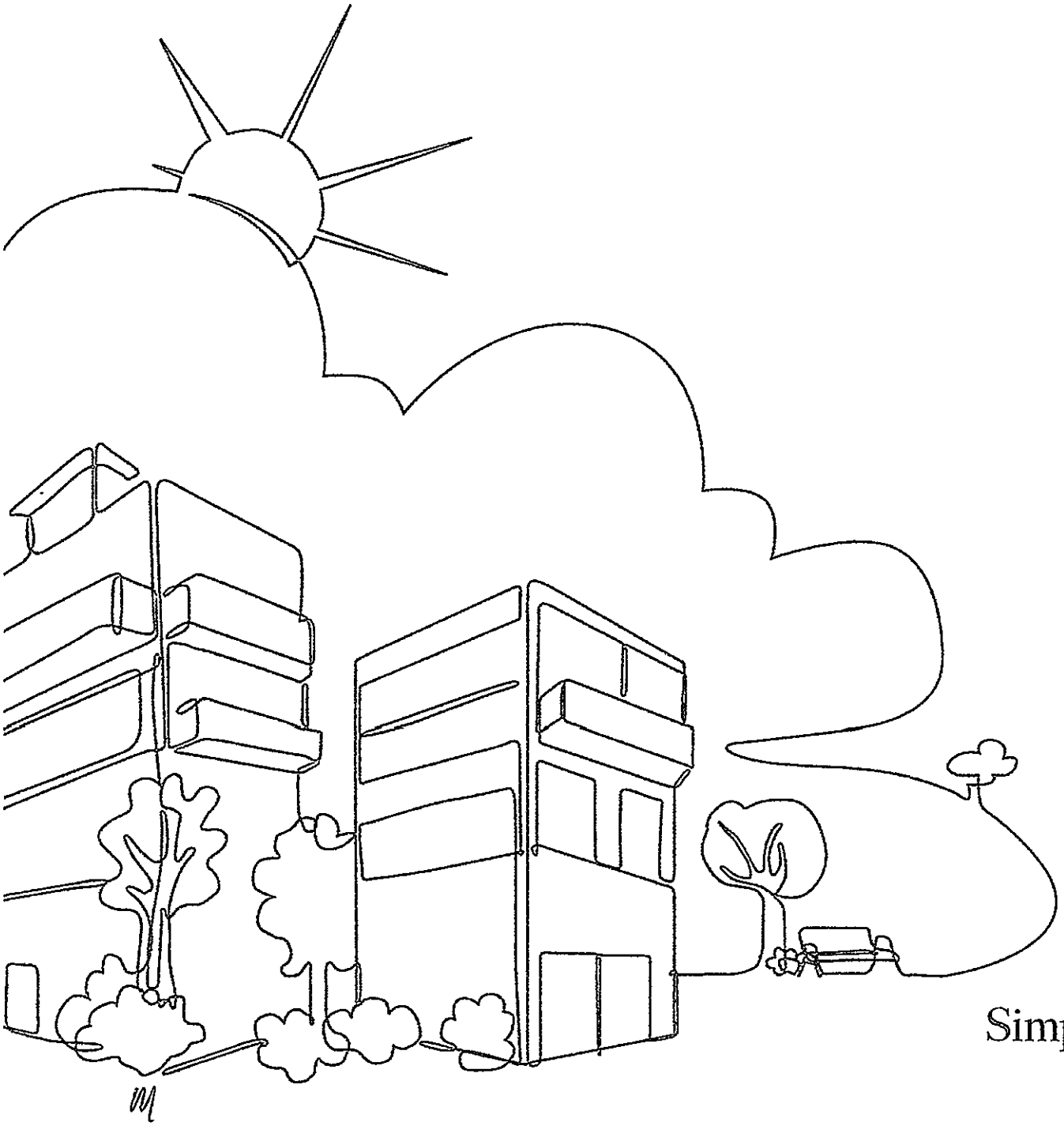
Årsredovisning 2025
Brf Syrenbersån

713200-0931



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Syrenbersån

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Järfälla Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jakobsberg 2:1515	1960	Järfälla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa genom Leif Bolander och Co AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeår 1960.

Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 3 139 kvm och 1 lokal om 102 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 451 kvm inkl. garage.

Styrelsens sammansättning

Magnus Grandin	Ordförande
Dennis Kilman	Styrelseledamot
Mahesh Malimbada	Styrelseledamot
Sven Ljunggren	Styrelseledamot
Fredrik Ingemarson	Suppleant
Imad Kadra	Suppleant
Zuhir Mikhail	Suppleant

Valberedning

Conny Kyrk

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ordinarie ledamöter i förening.

Revisorer

Mats Lehtipalo	Revisor	Adeco Revisorer
Gunilla Malmborg Bornhall	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- **1983** Målning källare
- **1988** Sophus, hobbyhus, lekhus, tilläggsisolering, fasad mot Frihetsvägen, dränering, nya fönster, balkonger (räcken, skärmar, träpanel),entréportar, hängrännor, och stuprör, avlopp garageplan, tak över entréer, byte till avfuktare i torkrummen, bakongrenovering 27-33: an
- **1989** Byte av oljepanna
- **1995** Inre fond avskaffas, ny ytterbelysning
- **1996** Ommålning av golv i källare och tvättstuga
- **1997** Nytt expansionskärl installerat i pannrummet
- **1999** Nytt värmeregleringssystem, nytt staket runt fastigheten, balkongrenovering i 35:an
- **2000** Nya möbler till lokalen i 27:an
- **2002** Renovering av trapphusen, installation av säkerhetsdörrar, fjärrvärme indraget
- **2003** Omläggning av takpapp
- **2007** Badrumsrenovering med stambyte, byte av elledningar i lägenheterna, belysning källare, byte av radiatorventiler
- **2008** PCB inventering (ingen PVC upptäckt), Byte av låscylindrar i samtliga gemensamma dörrar, Eon har bytt samtliga elmätare och utfört en energibesktning
- **2011** Ombyggnad sophantering, tvättmaskiner utbytta
- **2014** Lekplatsen

2015 ◦ Byte av garageportar, renovering av tvättstugegolv

2016 ◦ Byte av avloppsledning från entré 27 ut till Frihetsvägen, byte av stödmur vid 35:an, demontering av betongsocklar runt 35:an, ny belysning på parkeringen och demontering av belysning på taket ut mot garagesidan

2018 ◦ Rengöring av plåtfasaden och reparation av hängränna på garagesidan av fastigheten, injustering av värme

2020 ◦ Filmning och slamsugning av källare, pannrum och dagvattenrör under 35:an samt från 35:an ut till Engelbrektsvägen, sanering av pannrum med tillhörande källare under 35:an
Underhållsservice av garageportar och installering av säkerhetsöppning till automatiska portöppnare

2021 ◦ Nytt passersystem installerat

2022 ◦ Renoverat mangelrummet och byggt upp ett gym i lokalen

2023 ◦ Eon har bytt ut samtliga elmätare

2024 ◦ Renovering av plåtfasaden högst upp mot gården
Genomgång av ventilationskanaler från kök och badrum inför installation av systemet med mekanisk frånluft våren 2025

2025 ◦ Installation av fläktar på taket på Frihetsvägen 27-33 för att införa ett system med mekanisk frånluft och byte av fläkt på taket på Frihetsvägen 35.
Startat en ny mätning av radon i 16 lägenheter den 17/12 2025. Denna mätning avslutas i mitten av februari 2026.
Inköp och installation av en ny torktumlare till tvättstugan
Installation av nya frånluftsventiler i kök och badrum i lägenheterna samt kontroll att köksfläktarna inte är anslutna till ventilationskanalen.
Justering av utebelysningens fristående stolpar på gårdssidan så de tänds när det är tillräckligt mörkt och släcks när det är tillräckligt ljust.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Passersystem	SafeTeam AB
Städning av trapphus och källargångar	Optimal Trappstädning AB
Trädgårdsskötsel, snöröjning	Malms Trädgårdsanäggningar AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har förhandlat med Swedbank och fått bättre villkor för våra banklån. För de bundna lånen träder de nya villkoren i kraft i början på 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Städning av trapphus och källargångar utförs nu av Optimal Trappstädning AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 67 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med högst 10% av årligen gällande prisbasbelopp.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 520 775	3 082 445	2 481 094	2 344 202
Resultat efter fin. poster	-200 744	185 082	-207 362	-192 216
Soliditet (%)	1	2	1	2
Yttre fond	196 623	200 298	311 436	422 574
Taxeringsvärde	45 120 000	48 971 000	48 971 000	48 971 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 007	871	695	653
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,7	88,7	86,6	87,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 032	4 120	4 214	4 308
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 667	3 990	3 833	3 918
Sparande / kvm totalyta, kr	225	185	19	23
Elkostnad / kvm totalyta, kr	52	51	62	60
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	170	160	163	143
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	52	39	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	280	273	265	244
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,44	3,57	1,98	1,10
Räntekänslighet (%)	4,00	4,73	6,07	6,59

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för räkenskapsåret uppgår till -200 744 kr. Förlusten är huvudsakligen hänförlig till planerat underhåll av föreningens installationer under året. Årets resultat har även påverkats av avskrivningar, vilka inte medför någon likviditetspåverkan. Föreningens ekonomiska ställning bedöms fortsatt stabil. Förlusten föreslås balanseras i ny räkning i enlighet med styrelsens förslag till resultatdisposition.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	300 000	-	-	300 000
Fond, yttre underhåll	-200 298	-	3 675	-196 623
Balanserat resultat	25 553	185 080	-3 675	206 958
Årets resultat	185 080	-185 080	-200 744	-200 744
Eget kapital	**310 335**	**0**	**-200 744**	**109 591**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	206 958
Årets resultat	-200 744
Totalt	**6 214**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	146 913
Att från yttre fond i anspråk ta	-196 623
Balanseras i ny räkning	55 924
	6 214

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 520 775	3 082 445
Övriga rörelseintäkter	3	2	-1
Summa rörelseintäkter		**3 520 777**	**3 082 444**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 596 128	-1 774 901
Övriga externa kostnader	9	-297 869	-242 059
Personalkostnader	10	-132 243	-150 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-256 632	-272 880
Summa rörelsekostnader		**-3 282 872**	**-2 440 837**
RÖRELSERESULTAT		**237 906**	**641 607**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 412	10 138
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-440 062	-466 665
Summa finansiella poster		**-438 650**	**-456 527**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-200 744**	**185 080**
ÅRETS RESULTAT		**-200 744**	**185 080**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	12 209 115	12 465 747
Summa materiella anläggningstillgångar		**12 209 115**	**12 465 747**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 000**	**3 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**12 212 115**	**12 468 747**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 430	37 735
Övriga fordringar	14	46 225	42 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	123 863	121 597
Summa kortfristiga fordringar		**187 518**	**201 438**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 139 478	1 230 270
Summa kassa och bank		**1 139 478**	**1 230 270**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 326 996**	**1 431 708**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 539 111**	**13 900 455**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		300 000	300 000
Fond för yttre underhåll		-196 623	-200 298
Summa bundet eget kapital		**103 377**	**99 702**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		206 958	25 553
Årets resultat		-200 744	185 080
Summa fritt eget kapital		**6 214**	**210 633**
SUMMA EGET KAPITAL		**109 591**	**310 335**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 438 250	2 277 000
Summa långfristiga skulder		**8 438 250**	**2 277 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	4 217 988	10 654 160
Leverantörsskulder		243 164	144 539
Skatteskulder		10 807	4 711
Övriga kortfristiga skulder		30 266	23 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	489 045	485 844
Summa kortfristiga skulder		**4 991 270**	**11 313 120**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 539 111**	**13 900 455**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**237 906**	**641 607**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	256 632	272 880
	494 538	**914 487**
Erhållen ränta	1 412	10 138
Erlagd ränta	-455 261	-462 954
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**40 689**	**461 671**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 920	-41 167
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	129 521	-219 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**184 130**	**200 902**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-274 922	-295 172
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-274 922**	**-295 172**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-90 792**	**-94 270**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 230 270**	**1 324 540**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 139 478**	**1 230 270**

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Syrenbersån är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	22,37 %
Fasader	1,68 %
Balkonger	5,16 %
Fönster	5,16 %
Stamledningar VA	2,10 %
Stamledningar Värme	1,37 %
Ventilation	3,36 %
El	2,10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 053 760	2 734 060
Hyresintäkter, lokaler	152 364	134 667
Hyresintäkter, p-platser	196 600	199 375
Hyresintäkter, förråd	4 800	4 800
Övriga intäkter	1 152	1 152
Intäkter internet	108 780	0
Nycklar/lås vidarefakturering	0	2 291
Dröjsmålsränta	129	0
Andrahandsuthyrning	2 390	1 434
Övriga fakturerade kostnader	800	4 666
Summa	**3 520 775**	**3 082 445**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	-1
Summa	**2**	**-1**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	90 922	0
Städning	92 926	131 628
Städning utöver avtal	23 701	11 800
Besiktningskostnader	0	31 250
Serviceavtal	33 551	28 378
Radon	0	9 623
Brandskydd	9 998	0
Bevakning	4 125	4 031
Yttre skötsel	56 917	17 410
Vinterunderhåll	109 804	104 699
Summa	**421 944**	**338 819**

Fastighetsskötsel bokfördes fram till år 2024 under Not 8 - Arvode teknisk förvaltning.

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	94 653	41 747
Summa	**94 653**	**41 747**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	0	143 238
Planerat underhåll installationer	720 923	0
Summa	**720 923**	**143 238**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	180 871	166 655
Uppvärmning	586 033	550 507
Vatten	200 549	167 480
Sophämtning	98 138	94 883
Summa	**1 065 591**	**979 525**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	79 501	75 313
Kabel-tv/bredband	113 840	10 395
Arvode teknisk förvaltning	0	92 284
Fastighetsskatt	99 676	93 580
Summa	**293 017**	**271 572**

Arvode teknisk förvaltning bokförs från år 2025 under Not 4 - Fastighetsskötsel.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	24 033	13 060
Telekommunikation	3 672	2 725
Porto	809	2 377
Juridiska kostnader	17 250	27 500
Kreditupplysning	678	1 178
Revisionsarvoden	34 940	31 615
Ekonomisk förvaltning	135 803	131 336
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	21 075	11 993
Övriga förvaltningskostnader	2 877	9 432
Serv.avg branschorg.	6 120	6 120
Bankkostnader	5 186	4 723
Övriga externa tjänster	45 425	0
Summa	**297 869**	**242 059**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	82 290	113 243
Övriga arvoden	3 000	0
Löner, arbetare	16 700	1 000
Sociala avgifter	30 253	36 754
Summa	**132 243**	**150 997**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	439 877	466 665
Dröjsmålskostnader	185	0
Summa	**440 062**	**466 665**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 607 796	18 607 796
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**18 607 796**	**18 607 796**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 142 049	-5 869 169
Årets avskrivning	-256 632	-272 880
Utgående ackumulerad avskrivning	**-6 398 681**	**-6 142 049**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**12 209 115**	**12 465 747**
I utgående restvärde ingår mark med	*200 000*	*200 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 839 000	32 834 000
Taxeringsvärde mark	12 281 000	16 137 000
Summa	**45 120 000**	**48 971 000**

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	3 000	3 000
Summa	**3 000**	**3 000**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	45 987	42 106
Skattefordringar	238	0
Summa	**46 225**	**42 106**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet kostn och uppl int	12 848	35 620
Förutbet fast skötsel	21 708	0
Förutbet försäkr premier	26 821	25 421
Förutbet kabel-TV/Bredband	28 066	27 722
Förutbet förvaltning	34 420	32 834
Övr förutb kostn uppl int	0	0
Summa	**123 863**	**121 597**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2029-10-25	2,950%	2 936 250	2 997 000
Swedbank	2026-02-28	2,382%	1 940 988	2 055 160
Swedbank	2027-10-25	2,550%	2 277 000	2 277 000
Swedbank	2026-01-23	3,830%	2 277 000	2 277 000
Swedbank	2028-10-25	2,680%	3 225 000	3 325 000
Summa			**12 656 238**	**12 931 160**
Varav kortfristig del			4 217 988	10 654 160

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 180 378 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn och förutb int	273	177
Uppl kostn el	16 296	18 745
Uppl kostn fjärrvärme	81 790	67 816
Uppl kostn räntor	63 906	79 105
Uppl kostn renhållningsavg	0	3 500
Förutbetalda avgifter/hyror	292 780	284 501
Beräknat revisionsarvode	34 000	32 000
Summa	**489 045**	**485 844**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 582 500	18 582 500

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av avgiften med 4% från och med den 1/3 2026 . Radonmätningen avslutas i mitten av februari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-24.

Järfälla 2026-03-02
Ort och datum

Magnus Grandin
Ordförande

Sven Ljunggren
Styrelseledamot

Dennis Kilman
Styrelseledamot

Mahesh Malimbada
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-09

Adeco Revisorer
Mats Lehtipalo
Revisor

Gunilla Malmborg Bornhall
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Syrenbersån
Org.nr. 713200-0931

Rapport om årsredovisningen
Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Syrenbersån för år 2025.
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den godkände revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt 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 upphöra med verksamheten.

Den godkände revisorns ansvar
Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den förtroendevalde 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Syrenbersån för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den godkände revisorn 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 den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 9 mars 2026

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR

Gunilla Bornhall
Förtroendevald revisor