







Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Syret

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Syret med säte i Stockholm org.nr. 769634-5714 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orminge 45:2	2020-01-01	2020
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
29	garageplatser	0
7	förråd	11
58	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 156
Totalt 94 objekt		**3 167**

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 18 st 2 rok, 10 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Orminge GA:5	G:A	717922-0962	58 / 267	Gård, Garage, Va m. M.
Totalt 1 objekt				

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Martin Lundmark	Ordförande	2023-07-11
Gun Lindén	Ledamot	2023-01-09
Björn Allvin	Ledamot	2025-06-16
Annie Alm	Ledamot	2023-07-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Lundmark och Gun Lindén
Väljs om: Björn Allvin och Annie Alm.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Av Strawberry Audit AB utsedd revisor.

Valberedning har varit: Martin Falk Johansson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar som samtliga deltog fysiskt på stämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 5% 2025-01-01 och ska höjas med 5% från 2026-01-01.

Föreningen har ingen underhållsplan. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-03-13.

Två av föreningens tre fastighetslån förhandlades om under våren 2025 med ökade räntekostnader som resultat.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Tvåårsbesiktning utförd.
2025	Femårsbesiktning utförd
2025	Omläggning av två av föreningens tre fastighetslån

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Årtal	Åtgärd
2026	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2026	Upprättande av underhållsplan
2026	Uppgradering av nödsystem i hissar
2026	Avgiften höjs med 5% from 2026-01-01
2026	Ett av föreningens tre lån ska omförhandlas
2028	Ett av föreningens tre lån ska omförhandlas
2030	Ett av föreningens tre lån ska omförhandlas

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 76.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	36	58	35	88	281
Skuldsättning, kr/kvm	14 906	15 004	15 049	15 095	15 141
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 958	15 004	15 049	15 095	15 141
Räntekänslighet, %	17	18	19	20	20
Energikostnad, kr/kvm	200	248	233	137	166
Årsavgifter, kr/kvm	871	829	779	750	750
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	87	87	86	88
Totala intäkter, kr/kvm	980	949	897	871	853
Nettoomsättning, tkr	3 103	2 954	2 793	2 722	2 689
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 627	-1 019	-1 061	-893	-238
Soliditet, %	75	76	76	76	75

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst avskrivningar, ökade räntekostnader samt ökade driftskostnader avseende fastighetsskötsel och förvaltning. Avskrivningarna är inte likviditetspåverkande. De ökade driftskostnaderna är till viss del av engångskaraktär, men styrelsen bedömer att en del av kostnadsökningen är bestående. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 94 027 kr och sparandet uppgår till 36 kr/kvm. Två av föreningens tre lån om totalt 32 000 000 kr löper ut under 2026 och ska omförhandlas, vilket innebär en risk för ytterligare räntekostnadsökningar beroende på det framtida ränteläget. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden, däribland amorteringar, räntekostnader och planerade återinvesteringar enligt underhållsplanen, har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5 % från och med 2026-01-01. Ytterligare justeringar av avgiftsnivån kan bli nödvändiga beroende på utfallet av kommande låneomförhandlingar och framtida räntenivåer

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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	151 990 000	0	0	151 990 000
Underhållsfond, kr	346 711	0	58 517	405 228
S:a bundet eget kapital, kr	**152 336 711**	**0**	**58 517**	**152 395 228**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 757 478	-1 018 513	-58 517	-3 834 508
Årets resultat, kr	-1 018 513	1 018 513	-1 626 956	-1 626 956
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-3 775 991**	**0**	**-1 685 473**	**-5 461 464**
S:a eget kapital, kr	**148 560 720**	**0**	**-1 626 956**	**146 933 764**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 94 680 kr samt ianspråktagande skett med 36 163 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	-3 775 991
Årets resultat, kr	-1 626 956
Reservation till underhållsfond, kr	-94 680
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	36 163
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-5 461 464**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-5 461 464**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 102 582	2 953 604
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	41 461
Summa Rörelseintäkter		**3 102 582**	**2 995 065**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 467 762	-1 492 135
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 130	-87 731
Personalkostnader	Not 6	-73 108	-73 395
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 705 311	-1 170 629
Summa Rörelsekostnader		**-3 393 313**	**-2 823 890**
Rörelseresultat		**-290 731**	**171 175**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 256	1 849
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 341 481	-1 191 537
Summa Finansiella poster		**-1 336 225**	**-1 189 688**
Resultat efter finansiella poster		**-1 626 956**	**-1 018 513**
Resultat före skatt		**-1 626 956**	**-1 018 513**
Årets resultat		**-1 626 956**	**-1 018 513**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	193 211 963	194 917 274
Summa Materiella anläggningstillgångar		**193 211 963**	**194 917 274**
Summa Anläggningstillgångar		**193 211 963**	**194 917 274**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 433
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	870 837	1 591 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		216 961	186 791
Summa Kortfristiga fordringar		**1 087 798**	**1 779 940**
Kassa och bank			
Kassa och bank		654 716	0
Summa Kassa och bank		**654 716**	**0**
Summa Omsättningstillgångar		**1 742 513**	**1 779 940**
Summa Tillgångar		**194 954 476**	**196 697 214**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		151 990 000	151 990 000
Fond för yttre underhåll		405 228	346 711
Summa Bundet eget kapital		**152 395 228**	**152 336 711**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 834 508	-2 757 478
Årets resultat		-1 626 956	-1 018 513
Summa Ansamlad förlust		**-5 461 463**	**-3 775 991**
Summa Eget kapital		**146 933 765**	**148 560 721**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	15 064 000	16 000 000
Summa Långfristiga skulder		**15 064 000**	**16 000 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	32 144 000	31 352 000
Leverantörsskulder		212 773	199 464
Skatteskulder		6 879	40 290
Övriga kortfristiga skulder		13 629	1 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	579 430	543 640
Summa Kortfristiga skulder		**32 956 711**	**32 136 494**
Summa Skulder		**48 020 711**	**48 136 494**
Summa Eget kapital och skulder		**194 954 476**	**196 697 214**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-290 731	171 175
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 705 311	1 170 629
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 705 311**	**1 170 629**
Erhållen ränta	5 256	1 849
Erlagd ränta	-1 325 810	-1 191 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**94 027**	**151 799**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-29 117	-179 362
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	12 547	244 871
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-16 570**	**65 508**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**77 456**	**217 307**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-144 000	-144 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-144 000**	**-144 000**
Årets kassaflöde	**-66 544**	**73 307**
Likvida medel vid årets början	**1 591 472**	**1 518 164**
Likvida medel vid årets slut	**1 524 928**	**1 591 472**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 747 652	2 617 860
	Hyror garage och parkeringsplatser	382 800	393 800
	Hyror övrigt	45 000	0
	Övriga primära intäkter	8 430	21 144
	Summa Bruttoomsättning	**3 183 882**	**3 032 804**
	Hyresbortfall	-81 300	-79 200
	Summa	**-81 300**	**-79 200**
	Summa Nettoomsättning	**3 102 582**	**2 953 604**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	30 543
	Övriga sekundära intäkter	0	10 918
	Summa Övriga rörelseintäkter	**0**	**41 461**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-339 561	-341 903
	Snö och halk-bekämpning	-70 615	-92 554
	Reparationer	-192 934	-57 614
	Planerat underhåll	-36 163	-32 009
	El	-119 155	-258 194
	Uppvärmning	-221 611	-212 302
	Vatten	-291 507	-310 854
	Sophämtning	-82 421	-78 218
	Fastighetsförsäkring	-61 631	-63 716
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-40 798	-35 250
	Övriga driftkostnader	-11 368	-9 521
	Summa Driftskostnader	**-1 467 762**	**-1 492 135**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-6 378	-6 284
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 409	-3 854
	Administrationskostnader	-7 060	-5 397
	Extern revision	-36 000	-36 000
	Föreningsverksamhet	-16 430	-3 996
	Övriga förvaltningskostnader	-78 853	-32 201
	Summa Övriga externa kostnader	**-147 130**	**-87 731**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Övriga arvoden	-57 300	-57 300
	Sociala avgifter	-15 808	-16 095
	Summa Personalkostnader	**-73 108**	**-73 395**

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	507	678
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 749	1 171
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**5 256**	**1 849**

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	-1 339 879	-1 186 552
	Övriga räntekostnader	-1 602	-4 985
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 341 481**	**-1 191 537**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	117 062 884	117 062 884
	Ingående anskaffningsvärde mark	82 927 116	82 927 116
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**199 990 000**	**199 990 000**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-5 072 726	-3 902 097
	Årets avskrivningar	-1 705 311	-1 170 629
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-6 778 037**	**-5 072 726**
	Utgående redovisat värde	**193 211 963**	**194 917 274**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	82 000 000	74 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 704 000	3 525 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 000 000	21 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**102 704 000**	**98 525 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	111 000 000	111 000 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**111 000 000**	**111 000 000**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	870 212	1 591 472
	Övriga fordringar	625	244
	Summa Övriga fordringar	**870 837**	**1 591 716**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB/Sveriges Säkerställda Obligationer	2,49%	2026-05-11	16 000 000	0
SBAB/Sveriges Säkerställda Obligationer	3,75%	2026-05-19	16 000 000	0
SBAB Bank AB	2,60%	2027-05-11	15 208 000	144 000
			47 208 000	**144 000**

Långfristig del	15 064 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	144 000
Lån som ska konverteras inom ett år	32 000 000
Kortfristig del	32 144 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	144 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	576 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,95%
Finns swap-avtal	Nej

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB/Sveriges Säkerställda Obligationer	2,49%	2026-05-11	16 000 000	0
SBAB/Sveriges Säkerställda Obligationer	3,75%	2026-05-19	16 000 000	0
SBAB Bank AB	2,60%	2027-05-11	15 208 000	144 000
			47 208 000	**144 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	144 000
Lån som ska konverteras inom ett år	32 000 000
Kortfristig del	32 144 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	262 210	249 753
Upplupna räntekostnader	114 378	98 707
Övriga upplupna kostnader	202 842	195 180
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**579 430**	**543 640**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Årsredovisningen har beslutats 2026-04-28.

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28

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

Martin Lundmark

Ordförande

Gun Lindén

Ledamot

Annie Alm

Ledamot

Björn Allvin

Ledamot

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

Strawberry Audit AB

Lars Jäderström

Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Syret
Org.nr 769634-5714

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Syret för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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

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

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

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Signerat 2026-05-05 07:29:09 UTC Oneflow ID 14479108 Sida 19 / 23

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Syret för räkenskapsåret 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Signerat 2026-05-05 07:29:09 UTC Oneflow ID 14479108 Sida 20 / 23

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

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Strawberry Audit AB

Lars Jäderström
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Signerat 2026-05-05 07:29:09 UTC Oneflow ID 14479108 Sida 21 / 23

Deltagare

STRAWBERRY AUDIT AB Sverige

LARS JÄDERSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-05 07:29:09 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Jäderström
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196607085559

Lars Jäderström
lars.jaderstrom@strawberryaudit.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 151.236.201.186

BJÖRN ALLVIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-04 15:55:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BJÖRN ALLVIN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197506163935

Björn Allvin
bjorn@allvin.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.155.172

GUN LINDÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-28 14:35:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUN LINDÉN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195305194028

Gun Lindén
gbm.redovisning@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.237.149.107

MARTIN LUNDMARK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-05 07:18:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Martin Samuel Lundmark
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197911278211

Martin Lundmark
martin.lundmark@bubbi.ai

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.203.58.76

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-30 11:18:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Annie Erika Alm
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198603220065

Annie Alm
annie.alm.86@hotmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.137.86

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -