



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Syrsan Eskilstuna



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Syrsan Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-1815 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-03-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Syrsan 9	1944-06-21	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättsstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

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

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 12 st 2 rok, 6 st 3 rok.

AO

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Alf Bergström	Ordförande	2022-05-17	2023-07-11
Niclas Bergström	Ordförande	2023-07-11	
Niclas Bergström	Suppleant	2022-05-17	2023-07-11
Simon Andersen	Ledamot	2022-05-17	
Anna Lundqvist	Ledamot	2022-05-17	
Marcus Rosenkvist	Ledamot	2022-05-17	
Linda Levin	Suppleant	2022-05-17	
Karoline Elisab Gadd	Suppleant	2023-07-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Niclas Bergström, Simon Andersen och Anna Lundqvist, två i förening.

Revisorer har varit en utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Joacim Bergström (sammankallande) och Daniel Olsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-03-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utförs löpande av styrelsen.

Styrelsen har haft 6st protokollförda möten under räkneskapsåret.

Inga stora väsentliga händelser har skett under året.

Energideklaration & OVK besiktning är utförd där vi har anmärkningar som styrelse ska ta fram en åtgärdsplan för under 2024.

Många punkter ifrån OVK besiktning är punkter som kommer att utföras och bekostas av berörd lägenhetsinnehavare.

Radonmätningar utfördes under November / december 2023.

Styrelsen har en enklare ej uppdaterad underhållsplan, och har därför påbörjat arbeten med en Underhållsplan för fastigheten som sträcker sig minst 50år framåt och kommer att utföras i samråd med HSB.

A

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1996	Stambyte avlopp & vatten kök & badrum
2005	Dörrbyte
2009	Relaxrum/bastu
2015	Balkonger
2018	Värmeväxlare & reglering
2018	Radiatorventiler & termostater
2019	Tilläggsisolering / putsning fasad
2019	Takomläggning
2019	Utbyte entrépartier
2020	Renovering tvättstuga
2021	Asfaltering
2021	Miljöstationer
2021	Ny belysning källare / vind

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Mickes Städ & fönsterputs	Lokalvård
Eskilstuna Energi & Miljö	Fjärrvärme, Elavtal, nät
LOS Energy AB	Elavtal, el
Telenor Sverige AB	Bredband och tv
Protector	Fastighetsförsäkringar

Fastighetsskötsel har skötts av Niclas Bergström.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan och sker löpande med styrelse inför varje styrelsemöte.

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

Eftersom driftkostnader ökar på fastigheten så har styrelsen påbörjat arbete för att ta fram åtgärdsförslag för minskade driftkostnader.

Styrelsen har även tagit beslut att byta ut lås till källardörrar som går in till förråd så dessa dörrar kan hållas låsta och att alla som har behörighet kan ta sig in till sitt förråd med sin lgh nyckel.

Styrelsen har Bytt ut städbolag som utför städning och fått en lägre städkostnad.

Framtida större renoveringar kommer styrelsen avvakta lite med pga räntor & världsläget, eventuella investeringar som kan sänka fastighetens utgifter Som solceller / energilagring / tätninglistor kommer vara nåt styrelsen jobbar vidare med.

Utbyte lås källardörrar & förrådsdörrar skjuts upp och utföres tidigast 2026



Årtal	Ändamål
2024-2025	Installation av Solceller på tak för att minska husets elkostnader
2024-2025	Utbyte av tätninglistor på dörrar & fönster till lägenheter för att minska på uppvärmningskostnader
2026-2028	Utbyte av lås på källardörrar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	* 2020	2019
Sparande, kr/kvm	154	142	-49	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 431	8 521	8 601	7 884	5 898
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 431	8 521	8 601	0	0
Räntekänslighet, %	10	10	10	0	0
Energikostnad, kr/kvm	219	206	212	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	862	848	827	787	765
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	932	892	878	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 157	1 128	1 105	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-67	-194	-314	-355	-20
Soliditet, %	-2	-2	0	3	8

**Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter. Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.*

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på föreningens ökade räntekostnader. Föreningen har dock höjt årsavgifterna under de senare åren och resultatet har stadigt förbättrats. Föreningen har dessutom ett positivt kassaflöde.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	49 015	0	0	49 015
Underhållsfond, kr	39 360	0	76 000	115 360
S:a bundet eget kapital, kr	88 375	0	76 000	164 375
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-86 382	-194 302	-76 000	-356 684
Årets resultat, kr	-194 302	194 302	-66 557	-66 557
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-280 684	0	-142 557	-423 241
S:a eget kapital, kr	-192 309	0	-66 557	-258 866

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 76 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr no

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-356 684
Årets resultat, kr	-66 557
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-423 241

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-76 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-499 241

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 157 125	1 127 624
Övriga rörelseintäkter	3	22 475	1 022
Summa rörelseintäkter		1 179 600	1 128 646
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-633 630	-693 412
Övriga externa kostnader	5	-109 008	-76 281
Personalkostnader och arvoden	6	-51 255	-45 328
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-262 058	-374 093
Summa rörelsekostnader		-1 055 951	-1 189 114
Rörelseresultat		123 649	-60 468
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130	257
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 336	-134 091
Summa finansiella poster		-190 206	-133 834
Resultat efter finansiella poster		-66 557	-194 302
Årets resultat		-66 557	-194 302

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	9 844 934	10 106 992
Summa materiella anläggningstillgångar		9 844 934	10 106 992
Summa anläggningstillgångar		9 844 934	10 106 992
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 445	5 963
Avräkningskonto HSB Södermanland		735 222	685 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	52 196	47 937
Summa kortfristiga fordringar		794 863	739 353
Summa omsättningstillgångar		794 863	739 353
SUMMA TILLGÅNGAR		10 639 797	10 846 345

As

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		49 015	49 015
Fond för yttre underhåll		115 360	39 360
Summa bundet eget kapital		164 375	88 375
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-356 684	-86 382
Årets resultat		-66 557	-194 302
Summa fritt eget kapital		-423 241	-280 684
Summa eget kapital		-258 866	-192 309
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	5 170 797	10 673 152
Summa långfristiga skulder		5 170 797	10 673 152
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	11	5 502 355	113 908
Leverantörsskulder		51 626	46 863
Aktuella skatteskulder		2 467	1 718
Övriga skulder	12	1 317	1 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	170 101	201 696
Summa kortfristiga skulder		5 727 866	365 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 639 797	10 846 345

Kassaflödesanalys	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-66 557	-194 302
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		262 058	374 093
Resultat efter finansiella poster		195 501	179 791
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 741	-4 301
Förändring av leverantörsskulder		4 763	-11 785
Förändring av kortfristiga skulder		-30 846	-29 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten		163 677	134 090
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-113 908	-101 602
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-113 908	-101 602
Årets kassaflöde		49 769	32 488
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		685 453	652 964
Likvida medel vid årets slut		735 222	685 452

At

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 42 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,24 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 20 169 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	1 091 806	1 073 846
Hyror	44 820	36 320
Övriga intäkter	20 499	17 458
Summa nettoomsättning	1 157 125	1 127 624

ptb

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Återvunna hyres-, avgifts- och kundfordringar	0	214
Ersättning från försäkringsbolag	22 475	0
Övriga ersättningar och intäkter	0	808
Summa övriga rörelseintäkter	22 475	1 022

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	5 132	6 512
Löpande underhåll	81 974	169 919
Elavgifter	41 930	34 248
Uppvärmningsavgifter	167 379	172 951
Vatten och avlopp	67 988	53 369
Sophämtning	40 095	42 548
Försäkringar	36 021	32 298
Kabel-TV/bredband	52 712	47 580
Fastighetsskötsel	100 806	90 850
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	35 724	34 168
Övriga kostnader	3 869	8 969
Summa driftskostnader	633 630	693 412

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvoden	14 875	14 475
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	53 984	51 204
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	11 750	3 000
Övriga förvaltningskostnader	800	800
Konsultarvoden	24 796	1 968
Överlåtelseavgift	1 208	1 190
Pantförskrivningsavgift	525	1 442
Inkassokostnader	1 070	2 202
Summa övriga externa kostnader	109 008	76 281

As

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löner anställda	25 740	25 740
Arvode styrelse	9 996	10 000
Sociala avgifter	14 922	8 088
Övriga personalkostnader	597	1 500
Summa personalkostnader och arvoden	51 255	45 328

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2064.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1945.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	11 387 453	11 387 453
Ingående anskaffningsvärde mark	178 500	178 500
Ingående värde markanläggningar	295 750	295 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 861 703	11 861 703
Ingående avskrivningar	-1 754 710	-1 380 617
Årets avskrivningar	-262 058	-374 093
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 016 768	-1 754 710
Utgående redovisat värde	9 844 935	10 106 993
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	21 000	21 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 000 000	5 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	42 000	42 000
Totalt taxeringsvärde	14 863 000	14 863 000

Fastighetsbeteckning: Syrsan 9.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 196	47 937
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 196	47 937

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,090	2024-10-30	2 250 000	2 250 000
Stadshypotek	4,000	2024-10-30	705 000	712 500
Stadshypotek	0,860	2024-12-01	2 520 947	2 600 947
Stadshypotek	4,430	2025-09-30	1 620 205	1 636 613
Stadshypotek	1,190	2025-06-01	2 602 000	2 602 000
Stadshypotek	1,210	2026-06-01	975 000	985 000
			10 673 152	10 787 060
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 475 947	-0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-113 908	-113 908
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 083 297	10 673 152

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	-455 632
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	10 103 612

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	10 958 000	10 958 000
Summa ställda säkerheter	10 958 000	10 958 000

Not 11 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	5 502 355	113 908
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 502 355	113 908

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	643	643
Lagstadgade sociala avgifter	674	674
Summa övriga kortfristiga skulder	1 317	1 317

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och löner	0	20 003
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	0	3 142
Upplupna räntekostnader	11 131	11 238
Förutbetalda hyror och avgifter	73 406	86 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85 564	80 429
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	170 101	201 696

A⁵

Eskilstuna 2024- 05-27

Niclas Bergström



Simon Andersén



Marcus Rosenkvist



Anna Lundqvist



Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-31



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Syrsan i Eskilstuna för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Syrsan i Eskilstuna för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Eskilstuna den 31 / 05-2024



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

