



Välkommen till årsredovisningen för Brf Syrenen

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1936-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Answaret 6	1935	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936.

Värdeåret är 1936.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 281 kvm och 1 bostadsrättslokal om 25 kvm. Byggnadernas totalyta är 1306 kvm.

Styrelsens sammansättning

Linnéa Jahn	Ordförande
Erik Yverborne Kristoffersson	Kassör
Anna Grahn	Styrelseledamot
Emil Vinas Boström	Styrelseledamot
Michael Uvgård	Styrelseledamot
Simon Sjöstrand	Styrelseledamot

Valberedning

Hilma Svalander
Taha Sen
Ulrika Mårtensson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Taggsystem samt låskolv installeras
Renovering av portar / dörrar
Målning av trapppräcken utomhus
Renovering av gård
Justering av alla ytterdörrar
Elsäkerheten har förbättrats på elskåp
Styrelserummet har renoverats målas om
- 2017** ● Avkalkningssystem för in-vatten installerat
- 2017-2018** ● Omläggning av tak
Upphandlat entreprenör för omläggning av tak
- 2018** ● Fönstertätning
- 2019** ● Ekonomisk plan har tagits fram som är knuten till underhållsplan
Underhållsplan har tagits fram med hjälp av SBC
Besiktning av el har utförts
VVS-besiktning har utförts
Diverse reparationer på portar som målning, lås, dörrstopp, justering av handtag mm
Nytt torksskåp i tvättstugan
- 2020** ● Fasadtvätt
- 2020-2021** ● Nya elstammar och byte av elcentral, inkl ny belysning i trapphus och gemensamma utrymmen
- 2021** ● Ny dörr till källaren
- 2022** ● Indragning av fiberinternetuppkoppling
Byte av tappvattenstammar, avloppstam i badrum samt renovering av badrum
Spolning av avloppsstammar - görs i samband med stambyte
- 2023** ● Byte av termostater i alla lägenheter
OVK-besiktning genomförd
- 2024** ● Underhållsplanen har uppdaterats
- 2025** ● Lagnings och infärgning av hussockel
Montering av kajnät på skorsstenar

Planerade underhåll

- 2026** ● Påbörja förstudie för dränering
Laga puts på inneväggar i trapphus och barnvagnsrum
Besiktning av balkonger

Avtal med leverantörer

Bahnhof Bredband
Kabel-tv Tele 2

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har två gemensamma, obligatoriska städdagar varje år då vi städar gård och gemensamma utrymmen och fikar/äter lunch tillsammans. Det är alltid trevligt och uppskattat! Det finns också möjlighet för medlemmar att slänga saker på tippen då vi vid varje städdag hyr bil/släp vid städdagar för att åka till tippen och slänga skräp.

Föreningens medlemmar sköter gemensamt gräsmattan på framsidan till Torekovsgatan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har vi omförhandlat fyra lån till betydligt bättre ränta. I och med lägre räntekostnader har vi ökat amorteringen på ett av lånen. Omförhandlande lån, till de lånebelopp som gällde vid omförhandling, listas nedan. Se även not 15

1. Lånesumma: 1 880 000 kr, tidigare ränta 4,47%, ny ränta 2,65%. Detta lån har vi ökat amorteringen på, från 15 000 kr/år till 45 000 kr/år
2. Lånesumma: 248 000 kr, tidigare ränta 4,47 %, ny ränta 2,65%.
3. Lånesumma: 218 000 kr, tidigare ränta 3,55%, ny ränta 2,76%
4. Lånesumma 742 000 kr, tidigare ränta 3,71%, ny ränta 2,76%

Alla nya lån är bundna på två år och går ut vid olika tidpunkter 2027. Ett av lånen kommer vara löst vid tidpunkten det går ut.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Föreningen har bredband med fiberuppkoppling med hastighet 1000mBit/1000mBit.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 27 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 392 424	1 374 013	1 549 648	1 105 345
Resultat efter fin. poster	217 001	298 263	-1 317 748	-8 932 110
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	566 014	781 075	468 000	50 328
Taxeringsvärde	19 371 000	16 776 000	16 776 000	16 776 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 055	1 050	1 006	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,7	100,7	82,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 504	11 598	11 691	11 816
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 504	11 598	11 691	11 816
Sparande / kvm totalyta, kr	224	238	274	-353
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	29	25	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	136	155	135	131
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	72	63	51	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	236	247	212	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,49	2,63	2,52	2,40
Räntekänslighet (%)	10,91	11,04	11,62	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	32 375	-	-	32 375
Fond, yttre underhåll	313 075	-	252 939	566 014
Uppskrivningsfond	3 122 000	-	-	3 122 000
Balanserat resultat	-14 460 387	298 263	-252 939	-14 415 062
Årets resultat	298 263	-298 263	217 001	217 001
Eget kapital	-10 694 673	0	217 001	-10 477 671

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 162 123
Årets resultat	217 001
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-252 939
Totalt	-14 198 061

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	63 125
Balanseras i ny räkning	-14 134 936

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	1 392 424	1 374 013
Övriga rörelseintäkter	3	2 596	-11 708
Summa rörelseintäkter		1 395 020	1 362 305
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-590 836	-457 220
Övriga externa kostnader	9	-97 366	-90 356
Personalkostnader	10	-104 826	-106 388
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-12 396	-12 396
Summa rörelsekostnader		-805 424	-666 360
RÖRELSERESULTAT		589 596	695 945
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 634	3 244
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-375 229	-400 925
Summa finansiella poster		-372 595	-397 681
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		217 001	298 263
ÅRETS RESULTAT		217 001	298 263

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	4 240 779	4 253 175
Summa materiella anläggningstillgångar		4 240 779	4 253 175
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 240 779	4 253 175
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 622	11 714
Övriga fordringar	13	529 971	419 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	55 230	48 847
Summa kortfristiga fordringar		596 823	480 259
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		596 823	480 259
SUMMA TILLGÅNGAR		4 837 602	4 733 434

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 375	32 375
Uppskrivningsfond		3 122 000	3 122 000
Fond för yttre underhåll		566 014	313 075
Summa bundet eget kapital		3 720 389	3 467 450
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 415 062	-14 460 387
Årets resultat		217 001	298 263
Summa fritt eget kapital		-14 198 061	-14 162 123
SUMMA EGET KAPITAL		-10 477 672	-10 694 673
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 901 056	11 960 000
Summa långfristiga skulder		14 901 056	11 960 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	122 648	3 186 360
Leverantörsskulder		28 283	32 603
Skatteskulder		4 306	3 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	258 981	245 657
Summa kortfristiga skulder		414 218	3 468 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 837 602	4 733 434

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	589 596	695 945
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	12 396	12 396
	601 992	708 341
Erhållen ränta	2 634	3 244
Erlagd ränta	-382 275	-395 372
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	222 351	316 212
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 440	-37 811
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	16 869	36 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten	228 780	314 590
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-122 656	-122 648
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-122 656	-122 648
ÅRETS KASSAFLÖDE	106 124	191 942
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	409 002	217 060
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	515 126	409 002

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Syrenen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad	0,56 %
---------	--------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 286 652	1 281 547
Årsavgifter lokaler	42 792	42 283
Bredband	48 024	48 024
Påminnelseavgift	60	60
Pantsättningsavgift	1 176	573
Överlåtelseavgift	1 470	1 433
Administrativ avgift	0	98
Andrahandsuthyrning	12 250	0
Öres- och kronutjämning	-0	-5
Summa	1 392 424	1 374 013

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	-11 708
Återbäring försäkringsbolag	2 596	0
Summa	2 596	-11 708

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Gårdkostnader	2 395	3 230
Fordon	0	49
Förbrukningsmaterial	0	883
Summa	2 395	4 162

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	17 453	0
Dörrar och lås/porttele	2 393	0
Ventilation	0	5 188
Fönster	0	4 144
Summa	19 846	9 332

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	63 125	0
Summa	63 125	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	36 146	37 621
Uppvärmning	177 783	202 368
Vatten	93 782	82 077
Sophämtning/renhållning	24 849	22 136
Summa	332 560	344 202

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	26 779	0
Skadedjursförsäkring	29 803	-9 174
Kabel-TV	31 059	22 922
Bredband	46 025	48 156
Fastighetsskatt	39 638	37 620
Korr. fastighetsskatt	-394	0
Summa	172 910	99 524

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	0	515
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	15 625
Fritids och trivselkostnader	0	1 654
Föreningskostnader	5 308	2 013
Förvaltningsarvode enl avtal	46 154	39 891
Överlåtelsekostnad	6 174	2 006
Pantsättningskostnad	1 764	860
Administration	1 986	2 167
Konsultkostnader	0	25 625
Bostadsrätterna Sverige	4 730	0
Summa	97 366	90 356

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	61 100
Löner till kollektivanst	25 000	25 000
Arbetsgivaravgifter	21 026	20 288
Summa	104 826	106 388

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	375 169	400 925
Dröjsmålsränta	60	0
Summa	375 229	400 925

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 336 000	5 336 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 336 000	5 336 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 082 825	-1 070 429
Årets avskrivning	-12 396	-12 396
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 095 221	-1 082 825
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 240 779	4 253 175
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 122 000</i>	<i>3 122 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 923 000	10 319 000
Taxeringsvärde mark	5 448 000	6 457 000
Summa	19 371 000	16 776 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 845	10 696
Transaktionskonto	135 051	127 412
Borgo räntekonto	380 075	281 590
Summa	529 971	419 698

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	14 117	14 309
Förutbet försäkr premier	27 347	26 779
Förutbet kabel-TV	7 840	7 759
Förutbet bredband	4 391	0
Förutbet förvaltning	1 535	0
Summa	55 230	48 847

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2030-10-30	1,62 %	3 459 992	3 460 000
Stadshypotek AB	2027-09-01	2,76 %	195 000	287 000
Stadshypotek AB	2027-09-30	2,65 %	1 880 000	1 900 000
Stadshypotek AB	2027-09-30	2,65 %	248 712	251 360
Stadshypotek AB	2027-03-30	2,25 %	4 250 000	4 250 000
Stadshypotek AB	2030-03-30	2,48 %	4 250 000	4 250 000
Stadshypotek AB	2027-09-01	2,76 %	740 000	748 000
Summa			15 023 704	15 146 360
Varav kortfristig del			122 648	3 186 360

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 675 464 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	162	0
Uppl kostn el	2 871	3 009
Uppl kostnad Värme	22 955	22 434
Uppl kostnad Extern revisor	16 000	0
Uppl kostn räntor	23 075	30 121
Uppl kostnad Sophämtning	375	0
Uppl kostnad arvoden	58 800	57 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 475	18 004
Förutbet hyror/avgifter	116 268	114 789
Summa	258 981	245 657

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 566 000	15 566 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-01-29.

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

Malmö

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

Kungsbron Borevision AB
Ola Olsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.02.2026 15:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.01.2026 13:39

DOCUMENT ID:

ByX4xr008Zg

ENVELOPE ID:

HJgExrA_Ubx-ByX4xr008Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Syrenen, 746000-2079 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

1c01ef14b3fe22f9079dd0d82373f13dd44eb30dc512f33
90a01dfe2919560d6ff04dde3936f7db0b46cb5f1a56f59
7d6560e5f12ef18a853af022bcef05eed8

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SIMON ALBIN SJÖSTRAN D simonsjstrand@gmail.com	 Signed Authenticated	29.01.2026 14:58 29.01.2026 14:58	eID Low	Swedish BankID IP: 31.40.213.50
2. ANNA GRAHN anna.josefina@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.01.2026 16:00 29.01.2026 15:58	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.233
3. EMIL VINAS BOSTRÖM emile.bostrom@gmail.com	 Signed Authenticated	29.01.2026 17:11 29.01.2026 17:07	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.133.204
4. Linnéa Jahn linnea.jahn@live.se	 Signed Authenticated	29.01.2026 20:40 29.01.2026 20:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.61.49
5. MICHAEL UVGÅRD m.uvgard@gmail.com	 Signed Authenticated	02.02.2026 21:03 02.02.2026 21:02	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.181.196
6. Erik Yverborne Kristoffersson erik.kristoffersson@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.02.2026 20:41 03.02.2026 20:40	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.131.96
7. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	04.02.2026 15:16 04.02.2026 15:14	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.54.37

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF SYRÉNEN

Org.nr 746000-2079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF SYRÉNEN för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF SYRÉNENS finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför

granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 SYRÉNEN för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och

prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.02.2026 15:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.01.2026 13:39

DOCUMENT ID:

rybEgHC08bl

ENVELOPE ID:

B1VIHC_I-x-rybEgHC08bl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Syrénen 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

688d035f99dd2ffaee8aae67075693e9fa1aa945eb63dc7
c3d99235b38de4f625ecfcd94908770d1d2176430af748
b4576ea3529c1b33a7c30cc395e53d7ce20

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Per Eric Olsson	Signed	04.02.2026 15:17	eID	Swedish BankID
ola.olsson@kungsbronbor evision.se	Authenticated	04.02.2026 15:17	Low	IP: 90.130.54.37

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed