



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Syret



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Syret med säte i Stockholm org.nr. 769634-5714 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-01.

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maria Liljeqvist	Ordförande	2023-07-11	
Gun Lindén	Ledamot	2023-01-09	
Jonas Comstedt	Ledamot	2023-01-09	
Birre Gülgör	Ledamot	2024-06-05	
Birre Gülgör	Suppleant	2023-07-11	2024-06-05
Rebecka Ander	Ledamot	2023-01-09	2024-06-05
Annie Alm	Ledamot	2023-07-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birre Gülgör.

Styrelsen har under året hållit 12 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 2024-05-23. På stämman deltog 15 st röstberättigade medlemmar, varav en via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5% 2024-01-01.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har ingen underhållsplan.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-03-17.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Tvåårsbesiktning utförd.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Femårsbesiktning planerad.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	58	35	88	281	0
Skuldsättning, kr/kvm	15 004	15 049	15 095	15 141	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	15 004	15 049	15 095	15 141	0
Räntekänslighet, %	18	19	20	20	0
Energikostnad, kr/kvm	248	233	137	166	0
Årsavgifter, kr/kvm	829	779	750	750	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	87	86	88	0
Totala intäkter, kr/kvm	949	897	871	853	0
Nettoomsättning, tkr	2 954	2 793	2 722	2 689	1 472
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 019	-1 061	-893	-238	107
Soliditet, %	76	76	76	75	73

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 217 307 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 58 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	151 990 000	0	0	151 990 000
Underhållsfond, kr	284 040	0	62 671	346 711
S:a bundet eget kapital, kr	152 274 040	0	62 671	152 336 711
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 633 685	-1 061 121	-62 671	-2 757 477
Årets resultat, kr	-1 061 121	1 061 121	-1 018 513	-1 018 513
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 694 806	0	-1 081 184	-3 775 990
S:a eget kapital, kr	149 579 234	0	-1 018 513	148 560 721

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 94 680 kr samt ianspråktagande skett med 32 009 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	-2 694 806
Årets resultat, kr	-1 018 513
Reservation till underhållsfond, kr	-94 680
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	32 009
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 775 990

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 775 990

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 953 604	2 792 712
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 461	39 197
Summa Rörelseintäkter		2 995 065	2 831 909
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 492 135	-1 515 841
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 731	-87 409
Personalkostnader	Not 6	-73 395	-71 303
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 170 629	-1 170 629
Summa Rörelsekostnader		-2 823 890	-2 845 181
Rörelseresultat		171 175	-13 272
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 849	356
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 191 537	-1 048 205
Summa Finansiella poster		-1 189 688	-1 047 849
Resultat efter finansiella poster		-1 018 513	-1 061 121
Resultat före skatt		-1 018 513	-1 061 121
Årets resultat		-1 018 513	-1 061 121

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	194 917 274	196 087 903
Summa Materiella anläggningstillgångar		194 917 274	196 087 903
Summa Anläggningstillgångar		194 917 274	196 087 903

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 433	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 591 716	1 511 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		186 791	9 077
Summa Kortfristiga fordringar		1 779 940	1 520 109
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	7 161
Summa Kassa och bank		0	7 161
Summa Omsättningstillgångar		1 779 940	1 527 270
Summa Tillgångar		196 697 214	197 615 173

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	151 990 000	151 990 000
Fond för yttre underhåll	346 711	284 040
Summa Bundet eget kapital	152 336 711	152 274 040
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-2 757 478	-1 633 685
Årets resultat	-1 018 513	-1 061 121
Summa Ansamlad förlust	-3 775 991	-2 694 807
Summa Eget kapital	148 560 721	149 579 233

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1116 000 000	47 352 000
Summa Långfristiga skulder	16 000 000	47 352 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1231 352 000	144 000
Leverantörsskulder	199 464	37 821
Skatteskulder	40 290	70 500
Övriga kortfristiga skulder	1 100	13 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13543 640	418 084
Summa Kortfristiga skulder	32 136 494	683 940
Summa Skulder	48 136 494	48 035 940
Summa Eget kapital och skulder	196 697 214	197 615 173

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	171 175	-13 272
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 170 629	1 170 629
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 170 629	1 170 629
Erhållen ränta	1 849	356
Erlagd ränta	-1 191 854	-1 012 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	151 799	144 923
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-179 362	26 339
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	244 871	58 910
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	65 508	85 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten	217 307	230 172
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-144 000	-144 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-144 000	-144 000
Årets kassaflöde	73 307	86 172
Likvida medel vid årets början	1 518 164	1 431 992
Likvida medel vid årets slut	1 591 472	1 518 164

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

100 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

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. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 617 860	2 459 765
	Hyror garage och parkeringsplatser	393 800	391 600
	Övriga primära intäkter	21 144	11 747
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 032 804	2 863 112
	Avgiftsbortfall	0	-70 400
	Hyresbortfall	-79 200	0
	<i>Summa</i>	-79 200	-70 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 953 604	2 792 712

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	30 543	0
	Övriga sekundära intäkter	10 918	39 197
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	41 461	39 197

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-229 831	-330 814
	Snö och halk-bekämpning	-92 554	-48 876
	Reparationer	-57 614	-33 316
	Planerat underhåll	-32 009	0
	Försäkringsskador	0	-54 693
	El	-258 194	-341 364
	Uppvärmning	-212 302	-204 766
	Vatten	-310 854	-190 075
	Sophämtning	-78 218	-95 443
	Fastighetsförsäkring	-63 716	-54 993
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-35 250	-70 500
	Förvaltningsavtalskostnader	-112 072	-91 000
	Övriga driftkostnader	-9 521	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 492 135	-1 515 841
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-6 284	-6 112
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 854	-3 675
	Administrationskostnader	-5 397	-1 778
	Extern revision	-36 000	-35 000
	Föreningsverksamhet	-3 996	-8 125
	Övriga förvaltningskostnader	-32 201	-32 718
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-87 731	-87 409
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 300	-58 000
	Sociala avgifter	-16 095	-13 303
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-73 395	-71 303
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	678	350
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 171	6
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 849	356

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 186 552	-1 043 846
	Övriga räntekostnader	-4 985	-4 359
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 191 537	-1 048 205
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	117 062 884	117 062 884
	Ingående anskaffningsvärde mark	82 927 116	82 927 116
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	199 990 000	199 990 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 902 097	-2 731 468
	Årets avskrivningar	-1 170 629	-1 170 629
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 072 726	-3 902 097
	<i>Utgående redovisat värde</i>	194 917 274	196 087 903
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	74 000 000	74 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 525 000	3 525 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 000 000	21 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	98 525 000	98 525 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	111 000 000	111 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	111 000 000	111 000 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 591 472	1 511 003
	Övriga fordringar	244	29
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 591 716	1 511 032

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	2,64%	2025-04-16	15 352 000	144 000
SBAB	3,75%	2026-05-19	16 000 000	0
SBAB	1,12%	2025-05-09	16 000 000	0
			47 352 000	144 000
Långfristig del			16 000 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			31 352 000	
Kortfristig del			31 352 000	
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			2,50%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	2,64%	2025-04-16	15 352 000	144 000
SBAB	3,75%	2026-05-19	16 000 000	0
SBAB	1,12%	2025-05-09	16 000 000	0
			47 352 000	144 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			31 352 000	
Kortfristig del			31 352 000	

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
Förutbetalda hyror och avgifter			249 753	235 468
Upplupna räntekostnader			98 707	99 024
Övriga upplupna kostnader			195 180	83 592
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			543 640	418 084

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.

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.

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 2024.

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 2024-12-31 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:

- 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. 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 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 2024 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.

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 underskrift

Strawberry Audit AB

Lars Jäderström
Auktoriserad revisor

Deltagare

ANNIE ALM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 13:14:00 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: 95.193.155.96

JONAS COMSTEDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 12:25:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Jonas Comstedt
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197406010392

Jonas Comstedt
jonascomstedt74@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.30.44.222

BIRRE GÜLGÖR Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 16:54:22 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BIRRE GÜLGÖR
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197808163658

Birre Gülgör
lejon1978@hotmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.148.53

MARIA LILJEQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 16:33:00 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Maria Katarina Liljeqvist
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197801210043

Maria Liljeqvist
maria.liljeqvist@hotmail.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.248.179.53

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 15:21:15 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: 92.34.236.136

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 04:18:59 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: 95.202.248.177