

ÅRSREDOVISNING

Brf Syrenen 1

716420-4369

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31





Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3-7
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10-11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13-21
Underskrifter.....	22

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Förvaltningsberättelsen är en detaljerad beskrivning av föreningen och verksamhetsåret i ord. Där framgår vad som skett och vad som planeras framöver och annan viktig information för intressenter. Det ska också framgå om föreningen är äkta eller oäkta.

Resultaträkning är en sammanställning av föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret och visar periodens resultat (vinst eller förlust).

Balansräkning är en sammanställning av föreningens tillgångar, eget kapital och skulder och visar föreningens finansiella ställning vid räkenskapsårets utgång.

Driftkostnader är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftkostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

Underhållskostnader är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Noter är en förklaring och förtydligande av de siffror som finns i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelse är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Syrenen 1, 716420-4369, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Haninge kommun.

Bostadsrättsföreningen bildades 1989. Ekonomisk plan har registrerats. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-11-25.

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

Fastighetsfakta

På förenings mark finns det åtta flerfamiljshus i sex våningar med ett trapphus och ett enplans föreningshus.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad genom Fastum Bostadsrättsförsäkring i försäkringsbolaget Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Medlemmen tecknar egen hemförsäkring och bostadsrättstillägg hos valfritt försäkringsbolag.

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Adress	Ort
Söderbymalm 3:23	1991	Dalarövägen 8, 10, 12 Parkvägen 1, 3 Runstensvägen 21, 23, 25	Handen

Gemensamhetsanläggningar (GA)

Föreningen har del i två gemensamhetsanläggningar. Föreningens andel fördelas olika beroende på vilket område gemensamhetsanläggningen avser.

Söderbymalm GA 31 omfattar undercentralen med el till undercentral/värmepumparna, fjärrvärme, vatten och lokal bredbandsuppkoppling. Här är föreningens andel 85%.

Söderbymalm GA 17 omfattar övriga gemensamma anläggningar som ytterbelysning och garage, gemensamma gångvägar med vinterunderhåll, julgran, flaggstång samt grovsopor. Här är föreningens andel 80%.

Byggnad och ytor

Byggnadens totala yta enligt taxeringsbeskedet;

Bostadsyta (BOA)	Lokalyta (LOA)	Total yta	Markareal
14 009 m ²	1 760 m ²	15 769 m ²	16 267 m ²

Handwritten signatures and initials: HP, M, NN, A.



Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 179 lägenheter med bostadsrätt.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
23 st	72 st	22 st	61 st	1 st

Egna förråd har ännu inte byggts i Dalarövägen 8, 10, 12.

Gemensamhetslokaler

I fastigheten finns gemensamhetslokaler för medlemmar med föreninglokal, bastu och övernattningsrum. Tvättstuga finns på Parkvägen 1.

Lokaler

Föreningen upplåter tre lokaler med hyresrätt och en lokal med bostadsrätt till förskola. Föreningens kontor finns på Dalarövägen 12A.

Verksamhet	Yta	Löptid t o m
Förskola (bostadsrätt)	483 m ²	Tillsvidare
Wellnes Center	67 m ²	2024-12-31
Skolläkare/skolsköterska	37 m ²	2023-07-31
Massage & Friskvård	65 m ²	2024-09-30
Garage och parkering	1 108 m ²	Tillsvidare

Garage

Föreningen har tillgång till 6 MC- platser, 58 garageplatser och 72 parkeringsplatser (varav 4 platser är försedda med laddstationer) för uthyrning till medlemmar.

Underhållsplan

Föreningen följer en 30-årig underhållsplan. Underhållsplanen uppdateras årligen av styrelsen. Planens syfte är att säkerställa att förutsättningar finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Utfört underhåll	År
Upprustning lekplats & hårda ytor	2021
Anläggning trädgård	2021
Byte av kompressor	2021
Renovering avlopp	2021
Installation av iLOQ på förrådsdörrar	2021-2022
OVK besiktning	2021
Installation laddstationer	2022
Upprustning trädgård	2022
Renovering fönsterbleck	2022
Ny utrymningsväg & installation av ramp	2022

Handwritten signatures and initials: "NN", "M", "4P", "Kus", and "A".



Planerat underhåll	År
Solceller	2023
Hissbyte	2023
Ny utrymningsväg	2023
Hissbyte	2024

Förvaltning

Utöver nedan angivna avtal finns avtal för tex el, värme och avfallshantering.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Fastighets-/markskötsel	HSB Stockholm
Trappstädning	J M Städservice AB
Bredband, telefoni och Tv	Telia Sverige AB
Brand- och fuktalarm	Safeland United Eyes AB

Medlemsinformation

Föreningen hade 247 (fg. år 245) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. Under året har 10 (fg. år 24) överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är ansluten till Bostadsrätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Stämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Extra föreningsstämma

En extra föreningsstämma hölls den 9 november 2022 där det beslutades att anta föreslagna ändringar i stadgarna.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 4 maj 2022 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

Rolf S Andersson	Ordförande
Attila Bors	Ledamot
Margareta Padellaro	Ledamot
Mika-Veli Silvikko	Ledamot
Nils-Gunnar Nyholm	Ledamot
Kajsa Ingfeldt	Suppleant
Marita Gossmer	Suppleant

Handwritten signatures and initials: MP, A, NN, 16.



Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 8 st.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Carina Toresson, Toressons Revision AB	Ordinarie revisor
Ralf Toresson, Toressons Revision AB	Revisor suppleant
Monica Larsson	Internrevisor
Marie-Louise Clasén Lundin	Internrevisor suppleant

Valberedning

Gerd-Marie Lundström	Sammankallande
Bertil Peterson	
Birgitta Brynell	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter 2023

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och göra en avsättning för framtida underhållskostnader. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen.

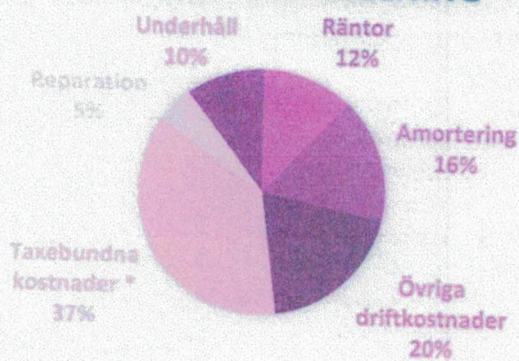
Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2023 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 4 % (ingen höjning sedan 2012). Parkeringsplatserna höjs från 170 kr/mån till 200 kr/mån och garageplatserna höjs från 270 kr/mån till 350 kr/mån.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 986 kr/m² (fg. år 954 kr/m²).

Bredband, telefoni och TV

I föreningens månadsavgift ingår Telia Lagom (bredband, TV och telefoni).

UTGIFTSFÖRDELNING



* El, värme, vatten och avfallshantering

M NW
MF MS A



Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift bostadsrätter, kr/m ² BOA	954	954	954	954	954
Årshyra bostadsrätter, kr/m ² LOA	1 073	1 073	1 073	1 073	1 073
Årshyra hyresrätt, kr/m ² LOA	92	92	92	92	92
Sparande till framtida underhåll, kr/m ²	277	221	342	310	344
Driftkostnader, kr/m ²	494	483	389	410	408
Fastighetsel, kr/m ²	130	127	85	94	97
Uppvärmning, kr/m ²	88	91	79	80	89
Vatten, kr/m ²	64	63	49	43	31
Skuldsättning, kr/m ²	7 596	7 708	7 896	8 156	8 557
Skuldsättning, kr/m ² BOA	8 556	8 705	8 918	9 211	9 272
Snittränta 31 december, %	1,54	1,26	1,46	1,64	1,61
Nettoomsättning, tkr	14 254	13 158	14 246	14 243	14 251
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 845	1 046	2 466	68	2 256
Soliditet, %	34	32	32	30	30

Kr/m² avser total yta (BOA+LOA).

BOA, bostadsrätter	LOA, bostadsrätt	LOA, hyresrätt	Total yta
14 009 m ²	483 m ²	1 277 m ²	15 769 m ²

Årsavgift kr/m²

Summan av föreningens årsavgifter dividerat med totala bostadsrättsytan (BOA).

Årshyra bostadsrätt kr/m²

Summan av föreningens årsavgifter dividerat med total yta för bostadsrättslokal (LOA, bostadsrätt).

Årshyra hyresrätt kr/m²

Summan av föreningens årsavgifter dividerat med total yta för hyresrätt (LOA, hyresrätt).

Sparande till framtida underhåll kr/m²

Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll enligt årsredovisningen dividerat med total yta.

Driftkostnad kr/m²

Driftkostnader (minskad med kostnaden för planerat underhåll) dividerat med total yta.

Skuldsättning kr/m²

Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med total yta.

Skuldsättning kr/m² BOA

Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med BOA. Ett nyckeltal som används av bankerna.

Snittränta 31 december i %

Viktad ränta på låneskulden vid verksamhetsårets utgång.

Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.

NN
ms
HF



Förändringar i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserade vinstmedel</i>
Belopp vid årets början	38 503 998	10 776 268	10 715 815
Avsättning till yttre underhållsfond		1 000 000	-1 000 000
Årets resultat			1 844 888
Belopp vid årets slut	38 503 998	11 776 268	11 560 703

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	9 715 815
Årets resultat	1 844 888
Totalt	11 560 703
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhållsfond	1 000 000
balanseras i ny räkning	10 560 703
Summa	11 560 703

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

d

HP
NN
MS



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	14 254 327	13 157 656
Övriga rörelseintäkter	4	180 308	121 196
Summa rörelseintäkter		14 434 635	13 278 852
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	5	-9 060 182	-8 856 011
Övriga externa kostnader	6	-491 146	-452 562
Arvode och personalkostnader	7	-312 554	-310 036
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 178 260	-1 166 272
Summa rörelsekostnader		-11 042 142	-10 784 881
Rörelseresultat		3 392 493	2 493 971
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 379	10 697
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 553 984	-1 459 013
Summa finansiella poster		-1 547 605	-1 448 316
Resultat efter finansiella poster		1 844 888	1 045 656
Årets resultat		1 844 888	1 045 656

MP
NN
W/A



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	172 847 019	173 791 684
Ombyggnader	10	3 373 659	3 486 011
Fastighetsförbättringar	11	-	84 211
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	348 653	373 696
Inventarier, verktyg och installationer	13	107 141	119 130
Summa materiella anläggningstillgångar		176 676 472	177 854 732
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		5 000	5 000
		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		176 681 472	177 859 732
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		83 766	278 015
Övriga fordringar	14	101 796	125 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	464 928	404 682
Summa kortfristiga skulder		650 490	808 151
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 726 144	6 134 777
Summa kassa och bank		6 726 144	6 134 777
Summa omsättningstillgångar		7 376 634	6 942 928
SUMMA TILLGÅNGAR		184 058 106	184 802 660

d

MP
NN
ms A



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 503 998	38 503 998
Fond för yttre underhåll		11 776 268	10 776 268
Summa bundet eget kapital		50 280 266	49 280 266
<i>Balanserade vinstmedel</i>			
Balanserat resultat		9 715 815	9 670 160
Årets resultat		1 844 888	1 045 655
Summa ansamlad förlust		11 560 703	10 715 815
Summa eget kapital		61 840 969	59 996 081
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	16,18	69 625 332	95 684 435
Summa långfristiga skulder		69 625 332	95 684 435
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	16,18	49 465 899	25 482 312
Förskott från kunder		1 877	1 010
Leverantörsskulder		646 157	642 739
Skatteskulder		24 251	27 998
Övriga kortfristiga skulder		30 590	36 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 423 031	2 931 174
Summa kortfristiga skulder		52 591 805	29 122 144
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		184 058 106	184 802 660

d

MP
M NN
uss



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 844 888	1 045 655
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	1 178 260	1 166 272
	3 023 148	2 211 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 023 148	2 211 927
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	157 661	2 489 474
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-513 927	850 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	2 666 883	5 551 557
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 075 516	-2 957 957
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 075 516	-2 957 957
Årets kassaflöde	591 367	2 593 600
Likvida medel vid årets början	6 134 777	3 541 177
Likvida medel vid årets slut	6 726 144	6 134 777



Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsbokslutet är upprättat i enlighet med årsredovisningslagen regler och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016/10) /K2/ om årsredovisning i mindre bolag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar	% per år
Tillämpade avskrivningstider	
-Byggnader	200 år
-Värmeanläggning	10 år
-Soprum	40 år
-Ombyggnationer	40 år
-Fastighetsförbättringar	10 år
-Elsystem	20 år
-Miljöstationer	40 år

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Skatter

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fastighetsskatt och kommunal lägenhetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften för 2022 högst 1 519 kr per bostadslägenhet.

Lokaler beskattas med 1,0 % av lokalens taxeringsvärde.

Handwritten notes: MP, NN, and a signature.



Fond för yttre underhåll

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll. Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Not 3 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	13 283 414	12 185 485
Årsavgift, lokaler	518 214	518 214
Hysesintäkter, lokaler	117 600	117 600
Hysesintäkt garage	187 920	186 665
Hysesintäkt p-plats	163 266	155 155
	14 270 414	13 163 119
Hysesbortfall, garage	-3 371	-5 463
Hysesbortfall, p-platser	-12 716	-
Summa	14 254 327	13 157 656

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övernattnings-/gästlägenhet	12 600	8 100
Överlåtelseavgift	21 582	13 090
Pantförskrivningsavgift	9 583	7 134
Ränta och amortering, förskolan	71 000	57 928
Övriga intäkter och ersättningar	28 043	34 944
Erhållna statliga bidrag, laddstationer	37 500	-
Summa	180 308	121 196

Handwritten notes: "d" on the left margin, and "Oh MP NW 14" with a signature on the right margin.



Not 5 Driftkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Driftkostnader:		
Fastighetsskötsel och lokalvård	150 433	126 483
Trädgårdsskötsel	527 092	538 860
Vinterunderhåll	206 461	278 118
Trappstädning	169 387	223 329
Hisskostnader	37 145	36 768
Serviceavtal	202 470	214 014
Bevakningskostnader	5 321	14 413
Brandskydd	114 180	93 993
Besiktningar	40 091	-
Reparationer	612 644	387 253
El	2 040 093	1 997 858
Uppvärmning	1 382 255	1 422 610
Vatten	997 250	986 736
Avfallshantering	251 772	251 792
Fastighetsförsäkring	174 022	246 516
Kabel-TV, Bredband	468 301	442 088
Fastighetsavgift/-skatt	335 771	314 321
Övriga driftkostnader	32 786	18 026
Summa driftkostnad, exkl underhållskostnader	7 747 474	7 593 178
Underhållskostnader:		
Värmeanläggning	-	367 492
Förrådsrenovering	-	260 720
Föreningslokal	250 780	-
OVK, ventilation	-	190 122
Avloppsrenovering	-	332 006
El till pergola	105 222	-
Utemiljö	-	112 493
Fönster	879 710	-
Laddstationer	76 996	-
Summa underhållskostnader	1 312 708	1 262 833
Summa	9 060 182	8 856 011

MP
NN
us A



Not 6 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier utemiljö	17 571	25 955
Programlicenser	24 663	15 471
Porto, telefoni	32 284	21 140
Hemsida	9 704	11 556
Revisionskostnader	22 739	22 639
Ekonomisk förvaltning	212 705	208 360
Tryck-/Kopieringskostnader	2 188	36 359
Föreningsstämma	24 075	-
Konsultarvoden	27 675	24 375
Överlåtelse- och pantnoteringsavgifter	31 094	35 879
Uppdatering underhållsplan	9 954	8 305
Medlems-/föreningsavgifter	14 952	14 724
Bankkostnader	13 269	9 397
Övriga externa kostnader	48 273	18 402
Summa	491 146	452 562

Not 7 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret. Redovisad kostnad avser arvoden inkl sociala avgifter.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	220 000	220 000
Arvoden husvärdar	32 000	32 000
Revisionsarvode, intern revisor	4 500	4 500
Arvode till valberedning	5 000	5 000
Telefonersättningar	6 900	4 500
Sociala avgifter	44 154	44 036
Summa	312 554	310 036

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader och mark	1 178 260	1 166 272
Summa	1 178 260	1 166 272

Handwritten notes: "NW", "MS", "A", "MP" and a signature.



Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	188 905 627	188 905 627
	188 905 627	188 905 627
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-17 999 943	-17 055 278
-Årets avskrivning	-944 665	-944 665
Vid årets slut	-18 944 608	-17 999 943
Mark, Söderbymalm 3:23	2 886 000	2 886 000
Redovisat värde vid årets slut	172 847 019	173 791 684
<i>Taxeringsvärde:</i>		
Taxeringsvärde byggnader	166 000 000	128 684 000
Taxeringsvärde mark	56 387 000	39 632 000
Summa taxeringsvärde	222 387 000	168 316 000

Not 10 Ombyggnationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4 494 094	4 494 094
Vid årets slut	4 494 094	4 494 094
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 008 083	-895 731
-Årets avskrivningar	-112 352	-112 352
Vid årets slut	-1 120 435	-1 008 083
Redovisat värde vid årets slut	3 373 659	3 486 011

MP
OK NW
LS A



Not 11 Fastighetsförbättringar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	857 040	857 040
Vid årets slut	857 040	857 040
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-772 829	-688 617
-Årets avskrivning enligt plan	-84 211	-84 212
Vid årets slut	-857 040	-772 829
Redovisat värde vid årets slut	-	84 211

Not 12 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 261 511	5 261 511
Vid årets slut	5 261 511	5 261 511
Akkumulerade avskrivningar:		
-Vid årets början	-4 887 815	-4 862 772
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-25 043	-25 043
Vid årets slut	-4 912 858	-4 887 815
Redovisat värde vid årets slut	348 653	373 696

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	135 147	135 147
Vid årets slut	135 147	135 147
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 017	-16 017
-Årets avskrivning enligt plan	-11 989	-
Vid årets slut	-28 006	-16 017
Redovisat värde vid årets slut	107 141	119 130

MP
AN
2023



Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	22 629	15 363
Momsfordran	-	9 550
Vidarefakturerings Brf Bersån	77 271	90 793
Andra kortfristiga fordringar	1 896	9 748
Redovisat värde vid årets slut	101 796	125 454

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	33 835	31 426
Trädgårdsskötsel	78 973	78 973
Bredband	39 008	39 217
Ekonomisk förvaltning	51 635	49 468
Fastighetsförsäkring	142 391	161 078
Serviceavtal undercentral	19 413	16 728
Anticimex	21 560	19 889
Schneider (vidarefakturerad till Brf Bersån)	25 453	-
Bidrag för laddstationer	37 500	0
Övriga förutbetalda kostnader	15 160	7 903
Redovisat värde vid årets slut	464 928	404 682

AM MP
NW
L mes



Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
Långgivare	Ränta	Villkorsändringsdag		
SBAB	1,05 %	2025-02-14	2 642 073	2 736 638
SBAB	1,02 %	2025-02-14	5 393 701	5 621 752
SBAB			-	1 778 824
SBAB	3,65 %	2023-11-21	1 655 397	-
SBAB			-	4 848 106
SBAB	3,65 %	2023-11-21	4 513 557	-
SBAB			-	17 490 510
SBAB	3,65 %	2023-11-21	17 300 510	-
SBAB	0,91 %	2024-10-11	17 559 874	17 712 596
Stadshypotek	0,7%	2026-01-30	26 036 820	26 116 820
SBAB	1,37 %	2023-01-12	23 882 619	24 229 821
Stadshypotek	1,18%	2024-12-01	73 062	173 062
Stadshypotek	1,18 %	2024-12-01	14 571 584	14 851 584
Stadshypotek	1,05%	2025-09-01	1 975 008	2 075 008
Stadshypotek	1,05%	2025-09-30	3 487 026	3 532 026
Summa			119 091 231	121 166 747
- kortfristig del av långfristiga skulder			-49 465 899	-25 482 312
Redovisat värdet vid årets slut			69 625 332	95 684 435

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristig skuld till kreditinstitut. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 1 485 338 kr (1 364 872 kr)

Lån som förfaller inom ett år: 47 352 083 kr (fg. år 24 117 440 kr)

De långfristiga skulderna till kreditinstitut förfaller till betalning enligt följande:

	2022-12-31			2021-12-31		
	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut:	71 739 148	-	71 739 148	97 049 307	-	97 049 307



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	227 611	194 106
Fastighetsel	332 212	471 356
Fjärrvärme	246 017	211 533
Vatten	195 551	610 512
Revision	27 000	27 000
Vinterunderhåll	32 903	64 806
Julgran	-	12 937
Trädgårdsarbete	6 722	34 180
Förskottsaviserade avgifter/hyror	1 355 015	1 304 744
Redovisat värde vid årets slut	2 423 031	2 931 174

Not 18 Ställda säkerheter för skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	114 963 000	114 963 000
Kommunalborgen	31 505 238	32 475 830
	146 468 238	147 438 830

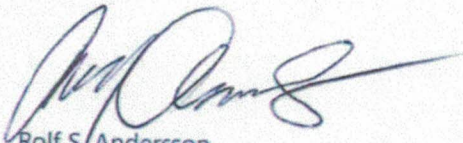
Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.

14P
Mu NN
ur A

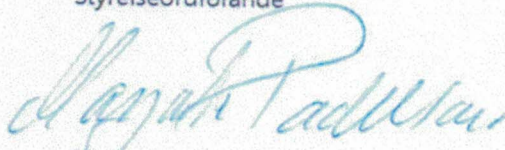


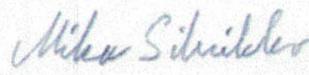
Underskrifter

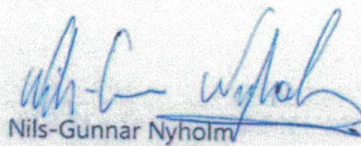
Haninge den 2023-03-31


Rolf S. Andersson
Styrelseordförande

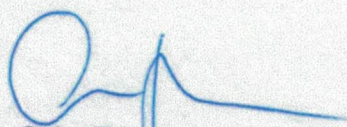

Attila Bors

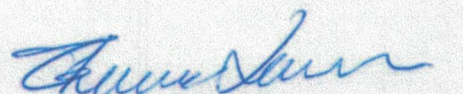

Margareta Padellaro


Mika-Veli Silvikko


Nils-Gunnar Nyholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-11


Carina Toresson,
Toresson Revision AB


Monica Larsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Syrenen 1, org.nr 716420-4369.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Syrenen 1 för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste 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 BRF Syrenen 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Extern revisor 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 förlöpande 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:

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

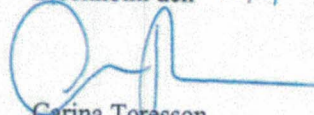
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

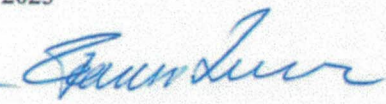
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 grunder 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 11/4 2023


Carina Toresson
Toresson Revision AB


Monica Larsson