



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Syrsan 4



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Syrsan 4 med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-3399 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31.

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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun med adress Carlavägen 1, Sveavägen 10 och Lundbladsvägen 13:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Syrsan 4	1943-12-31	1944 och 1945
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 034
5	lokaler (hyresrätt)	129
17	p-platser	0
Totalt 82 objekt		3 163

Föreningens lägenheter fördelas på: 41 st 1 rok, 17 st 2 rok, 1 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Fredrik Jerregård	Ordförande	2024-06-26
Christer Östmark	Ledamot	2024-06-26
Jani Tahvanainen	Ledamot	2023-06-12
Niklas Fornstedt	Ledamot	2023-06-12
Siv Flodkvist	Ledamot	2024-06-26
Filip Eskilsson	Suppleant	2024-06-26
Tony Franzén	Suppleant	2024-06-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jani Tahvanainen, Niklas Fornstedt, Filip Eskilsson och Tony Franzén.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Revisor har varit utsedd revisor hos KPMG, vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Fredrik Jerregård (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar, varav två med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-21.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Inköp/montering av brandsläckare/brandfilter i alla källargångar
2022	Renovering/funktionstest av samtliga elstolpar parkering
2022	Ny sophantering med samtliga kärl på innergården mot Carlavägen
2022	OVK genomförd med godkänt resultat
2021	Asfaltering vid Sveavägen
2021	Tvättning av fönstren i tvättstugorna
2021	Genomfört kontroll av läckage på vissa balkonger
2021	Rännor i sopskåpen
2021	Reparation av maskiner i tvättstugorna
2021	Tvättning av delar av fasaden
2021	Entrépartier, nytt tak
2020	Förbättringar av rabatter och cykelställ utmed Carlavägen
2019/2020	Ventilbyte och pumpbyte
2019/2020	Termostater, samtliga element
2019/2020	Uteplatser, möbler och skärmskydd
2019	Målning källardörrar och lokaler
2019	Entrépartier, nytt golv
2019	Energideklaration
2018	Fastighetsboxar
2018	Entrépartier nya portar
2018	Målning trapphus Lundbladsvägen, Carlavägen och Sveavägen
2017	Installation av Led-belysning
2017	Renovering av tvättstugor
2016	Montering av miljöskåp
2015	Byte av fasadarmaturer
2014	Renovering wc källare Carlavägen
2013	Nya inglasade balkonger
2011	Avstängningsventiler värme
2009	Målningsarbeten Lundsbladsvägen och Sveavägen
2008	Målningsarbeten Carlavägen
2007	Stamspolning avloppssystem
2006	Modernisering tvättstugor
2005	Bredbandsanslutning till kommunens stadsnät

Förvaltning

HSB Södermanland AB - Ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och lokalvård
MR Sörmlands EK förening - Vinterunderhåll, snö och sandning
Eskilstuna Energi & Miljö - Elavtal, fjärrvärme, VA, avfall
Tele2 - Bredband, kabel-TV och IP telefoni
TryggHansa - Fastighetsförsäkring
EEM - Serviceavtal

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	148	89	202	222	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 320	2 363	2 692	2 790	2 889
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 419	2 475	2 819	2 922	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	202	210	165	168	0
Årsavgifter, kr/kvm	755	755	733	733	719
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	93	93	0
Totala intäkter, kr/kvm	783	784	751	753	742
Nettoomsättning, tkr	2 476	2 451	2 386	2 393	2 357
Resultat efter finansiella poster, tkr	81	-100	195	276	52
Soliditet, %	14	13	13	11	8

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning se not 1.

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	55 239	0	0	55 239
Underhållsfond, kr	67 064	0	40 000	107 064
S:a bundet eget kapital, kr	122 303	0	40 000	162 303
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 214 270	-100 099	-40 000	1 074 171
Årets resultat, kr	-100 099	100 099	81 192	81 192
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 114 171	0	41 192	1 155 363
S:a eget kapital, kr	1 236 474	0	81 192	1 317 666

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 60 000 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	1 114 171
Årets resultat, kr	81 192
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	60 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 155 363

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 155 363
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 475 568	2 451 337
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 419	39 205
Summa Rörelseintäkter		2 476 987	2 490 542
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 614 525	-1 783 829
Övriga externa kostnader	Not 5	-37 110	-41 151
Personalkostnader	Not 6	-151 499	-142 298
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-326 281	-326 281
Summa Rörelsekostnader		-2 129 415	-2 293 559
Rörelseresultat		347 572	196 983
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 285	4 255
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 665	-301 337
Summa Finansiella poster		-266 380	-297 082
Resultat efter finansiella poster		81 192	-100 099
Resultat före skatt		81 192	-100 099
Årets resultat		81 192	-100 099



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	7 893 537	8 219 817
Summa Materiella anläggningstillgångar		7 893 537	8 219 817
Summa Anläggningstillgångar		7 893 537	8 219 817

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 472	14 776
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	965 571	641 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	82 716	114 790
Summa Kortfristiga fordringar		1 051 760	770 795

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	400 000	400 000
Summa Kortfristiga placeringar		400 000	400 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	24 600	24 012
Summa Kassa och bank		24 600	24 012
Summa Omsättningstillgångar		1 476 359	1 194 807

Summa Tillgångar		9 369 896	9 414 624
------------------	--	-----------	-----------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	55 239	55 239
Fond för yttre underhåll	107 064	67 064
Summa Bundet eget kapital	162 303	122 303

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 074 171	1 214 270
Årets resultat	81 192	-100 099
Summa Fritt eget kapital	1 155 363	1 114 171

Summa Eget kapital	1 317 666	1 236 474
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	930 000	3 580 054
Summa Långfristiga skulder		930 000	3 580 054

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 408 582	3 928 324
Leverantörsskulder		37 721	143 283
Skatteskulder		15 459	22 253
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	26 325	25 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	634 143	478 464
Summa Kortfristiga skulder		7 122 230	4 598 096

Summa Skulder		8 052 230	8 178 150
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		9 369 896	9 414 624
--------------------------------	--	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	347 572	196 983
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	326 281	326 281
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	326 281	326 281
Erhållen ränta	14 285	4 255
Erlagd ränta	-291 073	-309 939
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	397 065	217 580
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	45 803	-48 908
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	54 284	222 060
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	100 087	173 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten	497 151	390 732
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-169 796	-1 043 302
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-169 796	-1 043 302
Årets kassaflöde	327 355	-652 570
Likvida medel vid årets början	1 061 993	1 714 562
Likvida medel vid årets slut	1 389 348	1 061 993



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Kostnad för planerat underhåll redovisas i not 4.

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	1 190 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. Fr.o.m. år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbara mellan åren. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 290 440	2 290 440
	Hyror lokaler	28 896	28 728
	Hyror garage och parkeringsplatser	153 575	117 600
	Övriga primära intäkter	7 857	16 287
	Summa Bruttoomsättning	2 480 768	2 453 055
	Hyresbortfall	-5 200	-1 718
	Summa	-5 200	-1 718
	Summa Nettoomsättning	2 475 568	2 451 337

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	38 185
	Övriga intäkter	1 419	1 020
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 419	39 205
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-284 045	-275 533
	Snö och halk-bekämpning	-31 858	-48 885
	Reparationer	-26 030	-166 631
	Planerat underhåll	-60 000	-56 436
	El	-63 963	-141 475
	Uppvärmning	-431 289	-382 579
	Vatten	-142 984	-142 203
	Sophämtning	-86 524	-101 360
	Fastighetsförsäkring	-63 419	-57 653
	Kabel-TV och bredband	-199 216	-192 496
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-96 950	-94 531
	Förvaltningsavtalskostnader	-128 248	-124 047
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 614 525	-1 783 829
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-13 950	-22 517
	Extern revision	-21 250	-15 625
	Konsultkostnader	0	-656
	Föreningsverksamhet	-584	-1 553
	Övriga förvaltningskostnader	-1 325	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-37 110	-41 151
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-103 125	-101 575
	Övriga arvoden	-6 475	-8 875
	Löner och övriga ersättningar	-7 900	0
	Sociala avgifter	-33 999	-30 648
	Övriga personalkostnader	0	-1 200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-151 499	-142 298

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 472 738	14 472 738
	Ingående anskaffningsvärde mark	131 000	131 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	14 603 738	14 603 738
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 383 921	-6 057 640
	Årets avskrivningar	-326 281	-326 281
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-6 710 201	-6 383 921
	Utgående redovisat värde	7 893 537	8 219 817
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 800 000	23 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	78 000	78 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 200 000	12 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	36 078 000	36 078 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 611 000	10 611 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	10 611 000	10 611 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	964 748	637 981
	Övriga fordringar	823	3 248
	Summa Övriga fordringar	965 571	641 229
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 716	114 790
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 716	114 790
Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Räntebärande konto HSB	400 000	400 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	400 000	400 000

Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto Sparbanken Rekarne

24 600

24 012

Summa Kassa och bank

24 600

24 012

Not 12	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>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,25%	2025-12-01	2 818 528	28 472
Swedbank Hyp AB (publ)	1,61%	2025-02-25	85 276	48 752
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,14%	2027-10-30	940 000	10 000
Swedbank Hyp AB (publ)	1,85%	2025-03-25	676 250	54 100
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,77%	2025-12-01	2 818 528	28 472
			7 338 582	169 796

Långfristig del

930 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

10 000

Lån som ska konverteras inom ett år

6 398 582

Kortfristig del

6 408 582

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

169 796

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

679 184

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,29%

Finns swap-avtal

Nej

Not 13	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>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,25%	2025-12-01	2 818 528	28 472
Swedbank Hyp AB (publ)	1,61%	2025-02-25	85 276	48 752
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,14%	2027-10-30	940 000	10 000
Swedbank Hyp AB (publ)	1,85%	2025-03-25	676 250	54 100
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,77%	2025-12-01	2 818 528	28 472
			7 338 582	169 796

Nästa års amortering av långfristig skuld

10 000

Lån som ska konverteras inom ett år

6 398 582

Kortfristig del

6 408 582

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt och sociala avgifter	4 852	4 299
	Inre fond	21 473	21 473
	<i>Summa Övriga skulder</i>	26 325	25 772
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	198 119	177 654
	Upplupna räntekostnader	11 324	21 732
	Övriga upplupna kostnader	424 700	279 078
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	634 143	478 464

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Syrsan 4, org. nr 718000-3399

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Syrsan 4 för år 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 31 december 2024 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.

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 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 utlyser, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Syrsan 4 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Syrsan 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK JERREGÅRD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 13:06:08



NIKLAS FORNSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 14:27:13



CHRISTER ÖSTMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 19:11:53



JANI TAHVANAINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 20:44:08



SIV FLODKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 22:39:34



NIKLAS BROMÉR

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 15:54:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Syrsan 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NIKLAS BROMÉR

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 15:55:38



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.