Årsredovisning 2025

Brf Syrsan 4

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Syrsan 4 med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-3399 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 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.

Antal	Benämning	Total yta m^2
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
Fredrik Jerregård	Ordförande
Ann-Marie Lindhé	Ledamot
Siv Flodkvist	Ledamot
Filip Eskilsson	Ledamot
Tony Franzén	Ledamot
Jani Tahvanainen	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Christer Johansson vald av föreningen, samt en utsedd revisor hos Azets Revision och Rådgivning AB.

Valberedning har varit: Fredrik Jerregård (sammankallande).

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.
En förändring av årsavgiften med +10% per 2026-01-01 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 fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-04-21.

Ny torktumlare i ena tvättstugan
Reparation av entreér Carlavägen 1
Lagning av asfalt
Nya parkeringsskyltar

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	OVK genomförd med godkänt resultat. Ny sophantering med samtliga kärl på innergården mot Carlavägen. Renovering/funktionstest av samtliga elstolpar parkering. Inköp/montering av brandsläckare/brandfiltar i alla källargångar
2021	Entrépartier, nytt tak. Tvättning av delar av fasaden. Reparation av maskiner i tvättstugorna. Rännor i sopskåpen. Genomfört kontroll av läckage på vissa balkonger.Asfaltering vid Sveavägen.
2020	Förbättringar av rabatter och cykelställ utmed Carlavägen
2019/2020	Termostater, samtliga element. Uteplatser, möbler och skärmskydd. Ventilbyte och pumpbyte
2019	Målning källardörrar och lokaler. Entrépartier, nytt golv. Energideklaration
2018	Målning trapphus Lundbladsvägen, Carlavägen och Sveavägen. Entrépartier nya portar. Fastighetsboxar
2017	Renovering av tvättstugor, installation av Led-belysning
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 - Bredbank, 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 antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	142	148	89	202	222
Skuldsättning, kr/kvm	2 218	2 320	2 363	2 692	2 790
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 312	2 419	2 475	2 819	2 922
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	223	202	210	165	168
Årsavgifter, kr/kvm	793	755	755	733	733
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	92	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	819	783	784	751	753
Nettoomsättning, tkr	2 590	2 476	2 451	2 386	2 393
Resultat efter finansiella poster, tkr	-48	81	-100	195	276
Soliditet, %	14	14	13	13	11

* För definition och förklaring av nyckeltalen, se not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 142 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 10 % från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	55 239	0	0	55 239
Underhållsfond, kr	107 064	0	-22 825	84 239
S:a bundet eget kapital, kr	**162 303**	**0**	**-22 825**	**139 478**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 074 171	81 192	22 825	1 178 188
Årets resultat, kr	81 192	-81 192	-48 282	-48 282
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 155 363**	**0**	**-25 457**	**1 129 906**
S:a eget kapital, kr	**1 317 666**	**0**	**-48 282**	**1 269 384**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 122 825 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	1 155 363
Årets resultat, kr	-48 282
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	122 825
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 129 906**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**1 129 906**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 589 894	2 475 568
Övriga rörelseintäkter		1 455	1 419
Summa Rörelseintäkter		**2 591 349**	**2 476 987**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 899 590	-1 614 525
Övriga externa kostnader	Not 4	-50 074	-37 110
Personalkostnader	Not 5	-184 956	-151 499
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-268 528	-326 281
Summa Rörelsekostnader		**-2 403 148**	**-2 129 415**
Rörelseresultat		**188 201**	**347 572**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 554	14 285
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 037	-280 665
Summa Finansiella poster		**-236 484**	**-266 380**
Resultat efter finansiella poster		**-48 282**	**81 192**
Resultat före skatt		**-48 282**	**81 192**
Årets resultat		**-48 282**	**81 192**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	7 625 009	7 893 537
Summa Materiella anläggningstillgångar		**7 625 009**	**7 893 537**
Summa Anläggningstillgångar		**7 625 009**	**7 893 537**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 472	3 472
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	725 636	965 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 845	82 716
Summa Kortfristiga fordringar		**821 952**	**1 051 760**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 8	400 000	400 000
Summa Kortfristiga placeringar		**400 000**	**400 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	20 986	24 600
Summa Kassa och bank		**20 986**	**24 600**
Summa Omsättningstillgångar		**1 242 939**	**1 476 359**
Summa Tillgångar		**8 867 948**	**9 369 896**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 239	55 239
Fond för yttre underhåll		84 239	107 064
Summa Bundet eget kapital		**139 478**	**162 303**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 178 188	1 074 171
Årets resultat		-48 282	81 192
Summa Fritt eget kapital		**1 129 906**	**1 155 363**
Summa Eget kapital		**1 269 384**	**1 317 666**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	1 668 198	930 000
Summa Långfristiga skulder		**1 668 198**	**930 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	5 347 728	6 408 582
Leverantörsskulder		81 619	37 721
Skatteskulder		7 341	15 459
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	27 338	26 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	466 340	634 143
Summa Kortfristiga skulder		**5 930 366**	**7 122 230**
Summa Skulder		**7 598 564**	**8 052 230**
Summa Eget kapital och skulder		**8 867 948**	**9 369 896**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	188 201	347 572
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	268 528	326 281
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**268 528**	**326 281**
Erhållen ränta	9 554	14 285
Erlagd ränta	-243 508	-291 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**222 774**	**397 065**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-10 188	45 803
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-133 539	54 284
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-143 726**	**100 087**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**79 048**	**497 151**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-322 656	-169 796
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-322 656**	**-169 796**
Årets kassaflöde	**-243 608**	**327 355**
Likvida medel vid årets början	**1 389 348**	**1 061 993**
Likvida medel vid årets slut	**1 145 740**	**1 389 348**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.
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 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	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.

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.
I årsavgiften ingår bl.a. värme, vatten, sopor och bostadsrättstillägg.

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 404 728	2 290 440
	Hyror lokaler	29 076	28 896
	Hyror garage och parkeringsplatser	153 900	153 575
	Övriga primära intäkter	21 540	7 857
	Summa Bruttoomsättning	**2 609 244**	**2 480 768**
	Hyresbortfall	-19 350	-5 200
	Summa	**-19 350**	**-5 200**
	Summa Nettoomsättning	**2 589 894**	**2 475 568**

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-435 462	-412 293
	Snö och halk-bekämpning	-29 372	-31 858
	Reparationer	-42 348	-26 030
	Planerat underhåll	-122 825	-60 000
	Försäkringsskador	-107 250	0
	El	-65 553	-63 963
	Uppvärmning	-474 001	-431 289
	Vatten	-165 790	-142 984
	Sophämtning	-82 907	-86 524
	Fastighetsförsäkring	-69 473	-63 419
	Kabel-TV och bredband	-201 953	-199 216
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-102 656	-96 950
	Summa Driftskostnader	**-1 899 590**	**-1 614 525**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-21 802	-13 950
	Extern revision	-22 500	-21 250
	Föreningsverksamhet	-3 497	-585
	Övriga förvaltningskostnader	-2 275	-1 325
	Summa Övriga externa kostnader	**-50 074**	**-37 110**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-101 498	-103 125
	Revisionsarvode	-11 760	0
	Övriga arvoden	-32 060	-6 475
	Löner och övriga ersättningar	0	-7 900
	Sociala avgifter	-38 438	-33 999
	Övriga personalkostnader	-1 200	0
	Summa Personalkostnader	**-184 956**	**-151 499**

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	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**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-6 710 201	-6 383 921
	Årets avskrivningar	-268 528	-326 281
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-6 978 729**	**-6 710 201**
	Utgående redovisat värde	**7 625 009**	**7 893 537**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 000 000	23 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	94 000	78 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 400 000	12 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**40 494 000**	**36 078 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	10 611 000	10 611 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**10 611 000**	**10 611 000**

Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	724 754	964 748
	Skattekontot	882	823
	Summa Övriga fordringar	**725 636**	**965 571**

Not 8	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	400 000	400 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**400 000**	**400 000**

Not 9	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto Sparbanken Mälardalen	20 986	24 600
	Summa Kassa och bank	**20 986**	**24 600**

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,67%	2026-12-01	2 540 056	28 472
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,65%	2026-03-02	2 790 056	28 472
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,26%	2027-03-30	755 814	7 616
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,14%	2027-10-30	930 000	10 000
			7 015 926	**74 560**

Långfristig del	1 668 198
Nästa års amortering av långfristig skuld	17 616
Lån som ska konverteras inom ett år	5 330 112
Kortfristig del	5 347 728
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	74 560
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	298 240
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,79%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,67%	2026-12-01	2 540 056	28 472
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,65%	2026-03-02	2 790 056	28 472
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,26%	2027-03-30	755 814	7 616
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,14%	2027-10-30	930 000	10 000
			7 015 926	**74 560**

Nästa års amortering av långfristig skuld	17 616
Lån som ska konverteras inom ett år	5 330 112
Kortfristig del	5 347 728

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	5 866	4 852
	Inre fond	21 473	21 473
	Summa Övriga skulder	**27 338**	**26 325**

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	216 281	198 119
	Upplupna räntekostnader	13 853	11 324
	Övriga upplupna kostnader	236 206	424 700
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**466 340**	**634 143**

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-04-20.

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 2025.

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 2025 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Dokument-ID 09222115557576248827 Signerat CJ, NB

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 2025 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Christer Johansson
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557576248827 Signerat CJ, NB

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Syrsan 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576181103***

Fredrik Jerregård
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 14:46:09

Siv Flodkvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 08:46:53

Filip Eskilsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 08:28:27

Tony Franzén
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 08:42:08

Ann-Marie Lindhé
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 08:36:37

Christer Johansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:55:25

Niklas Bromér
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 21:44:07

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Syrsan 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576248827***

Christer Johansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:57:17

Niklas Bromér
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 21:43:07

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. Likvideiteten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likvideiteten 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.