

# Årsredovisning 2025

Brf Syrenparken

716416-3672



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Syrenparken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 6         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 19</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka .

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-01-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun       |
|----------------------|---------|--------------|
| Rösunda 10:1         | 1980    | Nacka kommun |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Protector Försäkring Sverige Filial

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1981.

Föreningen har 150 bostadsrätter om totalt 10 067 kvm och 3 lokaler om 280 kvm. Byggnadernas totalyta är 12 961 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| Suzanne Skoog Förster        | Ordförande                   |
| Nils Ronnie Peterson         | Vice ordförande              |
| Christer Von Bahr            | Suppleant                    |
| Leif Erik Näsholm            | Suppleant                    |
| Ann-Christin Maria Anderberg | Styrelseledamot              |
| Bo Snellman                  | Styrelseledamot, sekreterare |
| Charlotte Hesselroth         | Styrelseledamot              |

### Valberedning

Lars Rydberg  
Henning Rodhe  
Margareta Ehde

## Firmateckning

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

## Revisorer

Eva Christina Gotting    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-12-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Utförda historiska underhåll

|                  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2009</b>      | ● | Bergvärmeanläggning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>2010</b>      | ● | Ventilation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>2011</b>      | ● | Elämtarsystem - individuell mätning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>2014</b>      | ● | Gårdsbjälklag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>2016</b>      | ● | Fasader, östra och västra garagen<br>Gårdsbjälklag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>2017</b>      | ● | Ventilation, fläktar<br>Modernisering av hissar, SP 8 och SP 12<br>Kokgrytor, köket                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>2018</b>      | ● | Renovering av gästrummen<br>Gårdsbjälklag<br>Modernisering av hissar, SP 5 och SP 23                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>2018-2019</b> | ● | Markanläggningar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>2019</b>      | ● | Relining, SP 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>2020</b>      | ● | Modernisering av hissar, SP 9 och SP 12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>2021</b>      | ● | Relining, SP 1-8, 10-15, 18-26                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>2022</b>      | ● | OVK samt byte av ventilationsfläktar<br>Byte av belysning till närvarostyrd ledbelysning i korridorer och tvättstugor<br>Utökning med 15 nya borrhål och modernisering av äldre borrhålsinstallationer<br>Ombyggnation av värmecentral, 5 nya värmepumpar, vattenburna solfångare, tankar, elpanna samt kraftmätning.<br>Borttagande av oljepanna och oljetankar. |

- 2022** ● Byte av undertak i korridorer och tvättstugor
- 2023** ● Byggnation av pergola
- 2024** ● Fönsterbyte SP 1-4 mot spåret, bekostat av regionen pga störningar från saltsjöbanan.
- 2025** ● Modernisering hiss SP 21  
OVK - huvudbyggnaden  
Stamspolning, lägenheter  
Besiktning och underhåll skorsten  
Anläggning 5 platser för elbilladdning

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering restaurangkök  
Renovering stora tvättstugan  
Större underhållsåtgärder på föreningens mark

#### Avtal med leverantörer

|                                               |                         |
|-----------------------------------------------|-------------------------|
| Brandlarmsinstallationer                      | Siemens                 |
| Ekonomisk förvaltning                         | NABO                    |
| El                                            | Fortum Markets          |
| Elnät                                         | Nacka Energi            |
| Fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel   | NABO                    |
| Markskötsel och snöröjning t.o.m. 2025-11-14  | Ekofredrik              |
| Restaurangavtal                               | Stockholms Matsalar AB  |
| Serviceavtal elanläggning för IMD             | Infometric              |
| Serviceavtal garageportar                     | Una Portar AB           |
| Serviceavtal ventilation                      | Procella Ventilation AB |
| Städning                                      | Politan Städ AB         |
| TV och bredband                               | Telenor                 |
| Underhållsavtal kyl- och värmepumpsanläggning | Kylgruppen              |
| Vinterunderhåll fr.o.m. 2025-11-15            | KEAB Gruppen AB         |

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är en seniorförening för personer som fyllt 55 år. Inom föreningen finns många faciliteter som t.ex. bibliotek, gymnastiksal, syrum och verkstad, bridgerum och biljardrum vilka kan nyttjas av medlemmarna utan extra avgift. Det finns också en restaurang och matsal för föreningens medlemmar. Ett antal frivilliggrupper ser till att det finns verksamhet i huset för föreningens medlemmar.

En medlem bemannar föreningens kansli åtta timmar per vecka för att vara styrelse behjälplig med administration och kontaktperson ang föreningens faciliteter.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

De bundna lån som förfallit under året har lagt som 90-dagarslån för att kunna slås ihop till större låneposter och föreningen därmed får bättre lånevillkor.

Tidigare har 80% av elpriset bundits för 2026 och 2027 för att minska påverkan vid kraftigt höjda elpriser. Bindning har gjorts under 2025 för 2028.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 10%.

### Förändringar i avtal

Föreningen har sagt upp avtal för vinterunderhåll och markskötsel och tecknat avtal med ny entreprenör, KEAB Gruppen, för vinterunderhåll. Under april 2026 har föreningen även tecknat avtal med KEAB Gruppen för markskötsel.

Styrelsen har beslutat att säga upp arrendeaftalet med Telia Sverige AB för antennenläggning till avtalsperiodens slut 2028-10-31 eftersom föreningen inte längre har behov av skorstenen då oljeeldningen är borttagen och underhållet på sikt kommer att överstiga intäkterna från hyran.

### Övriga uppgifter

Under året har det gjorts en energiutredning till stöd för kommande energibesparingsåtgärder. Det har även gjorts en kontroll av fogarna mellan byggnadernas betongelement.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 181 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 179 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025        | 2024        | 2023        | 2022       |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 10 894 777  | 10 657 390  | 10 779 113  | 10 283 626 |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 410 924  | -1 161 454  | -2 049 465  | -1 694 979 |
| Soliditet (%)                                      | 44          | 45          | 46          | 46         |
| Yttre fond                                         | 4 067 696   | 4 162 912   | 4 355 640   | -          |
| Taxeringsvärde                                     | 232 462 000 | 219 000 000 | 219 000 000 | -          |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 956         | 921         | -           | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 66          | 70          | -           | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 5 059       | 5 134       | 5 195       | 5 039      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 3 961       | 3 988       | 4 027       | 3 906      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 149         | 130         | 77          | -131       |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 101         | 151         | 225         | 152        |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | -           | -           | -           | 53         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 52          | 63          | 56          | 43         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 153         | 214         | 281         | 247        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,48        | 2,32        | 2,49        | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 5,33        | 5,57        | -           | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 355 927 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Föreningens negativa resultat beror på ökande rörelsekostnader och avskrivningar. För att möta framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet arbetar styrelsen aktivt med att se över avtal och följa underhållsplanen.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 41 234 000        | -                                            | -                               | 41 234 000        |
| Upplåtelseavgifter    | 1 904 481         | -                                            | -                               | 1 904 481         |
| Fond, yttre underhåll | 4 162 912         | -                                            | -95 216                         | 4 067 696         |
| Balanserat resultat   | -1 110 700        | -1 161 454                                   | 95 216                          | -2 176 938        |
| Årets resultat        | -1 161 454        | 1 161 454                                    | -1 410 924                      | -1 410 924        |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>45 029 239</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 410 924</b>               | <b>43 618 315</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 176 938        |
| Årets resultat      | -1 410 924        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-3 587 862</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 251 000           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -733 890          |
| Balanseras i ny räkning              | -3 104 972        |
|                                      | <b>-3 587 862</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2025               | 2024               |
|---------------------------------------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                    |                    |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 10 894 777         | 10 657 390         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 3 967 792          | 1 959 724          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>14 862 569</b>  | <b>12 617 114</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                    |                    |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -7 055 270         | -6 463 236         |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -4 880 367         | -3 406 919         |
| Personalkostnader                                 | 10            | -202 916           | -225 635           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -2 862 280         | -2 498 188         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-15 000 833</b> | <b>-12 593 978</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-138 264</b>    | <b>23 137</b>      |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                    |                    |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 10 812             | 20 842             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 283 472         | -1 205 433         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 272 660</b>  | <b>-1 184 591</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 410 924</b>  | <b>-1 161 454</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 410 924</b>  | <b>-1 161 454</b>  |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT    | 2025-12-31 | 2024-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |             |
| Byggnad och mark                             | 12, 19 | 82 849 009 | 84 628 509  |
| Markanläggningar                             | 13     | 8 798 951  | 8 895 881   |
| Maskiner och inventarier                     | 14     | 369 805    | 418 467     |
| Pågående projekt                             |        | 402 632    | 285 811     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 92 420 397 | 94 228 668  |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 92 420 397 | 94 228 668  |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 69 662     | 256 607     |
| Övriga fordringar                            | 15     | 475 053    | 281 704     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16     | 1 358 684  | 854 356     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 903 399  | 1 392 667   |
| Kassa och bank                               |        |            |             |
| Kassa och bank                               |        | 3 718 961  | 4 593 478   |
| Summa kassa och bank                         |        | 3 718 961  | 4 593 478   |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 5 622 361  | 5 986 145   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 98 042 758 | 100 214 813 |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31        | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 43 138 481        | 43 138 481         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 4 067 696         | 4 162 912          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>47 206 177</b> | <b>47 301 393</b>  |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -2 176 938        | -1 110 700         |
| Årets resultat                               |        | -1 410 924        | -1 161 454         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-3 587 862</b> | <b>-2 272 154</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>43 618 315</b> | <b>45 029 239</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 22 378 306        | 35 116 446         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>22 378 306</b> | <b>35 116 446</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 28 913 648        | 16 565 899         |
| Leverantörsskulder                           |        | 813 519           | 580 005            |
| Skatteskulder                                |        | 33 511            | 15 879             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 437 453           | 861 103            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18     | 1 848 005         | 2 046 243          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>32 046 136</b> | <b>20 069 128</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>98 042 758</b> | <b>100 214 813</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025              | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-138 264</b>   | <b>23 137</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 2 862 280         | 2 498 188        |
|                                                                                 | <b>2 724 016</b>  | <b>2 521 325</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 10 812            | 20 842           |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 264 009        | -1 205 433       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 470 819</b>  | <b>1 336 734</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -510 732          | -655 092         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -390 204          | 819 752          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>569 883</b>    | <b>1 501 394</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -1 054 009        | -285 811         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-1 054 009</b> | <b>-285 811</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                  |
| Amortering av lån                                                               | -390 391          | -380 524         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-390 391</b>   | <b>-380 524</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-874 517</b>   | <b>835 059</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>4 593 478</b>  | <b>3 758 420</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>3 718 961</b>  | <b>4 593 478</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Syrenparken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| Stomme och grund         | 0,83 %         |
| El                       | 2,69 %         |
| Stamledningar Värme      | 2,69 %         |
| Ventilation              | 2,67 - 2,69 %  |
| Fönster                  | 4,31 %         |
| Dörrar & portar          | 4,27 %         |
| Byggnad                  | 2,50 - 4,27 %  |
| Yttertak                 | 4,27 %         |
| Hissar                   | 4,27 %         |
| Balkonger                | 4,27 %         |
| Stamledningar VA         | 2,50 %         |
| Fastighetsförbättringar  | 1,10 - 10,00 % |
| Markanläggningar         | 2,00 - 2,52 %  |
| Maskiner och inventarier | 0,00 - 6,69 %  |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

| NOT 2, NETTOOMSÄTTNING      | 2025              | 2024              |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter, bostäder       | 9 267 390         | 8 838 028         |
| Lokaler                     | 738 747           | 746 132           |
| Hysesintäkter, p-platser    | 441 993           | 458 586           |
| Hysesintäkter, lokaler      | 39 444            | 39 444            |
| El                          | 355 927           | 476 187           |
| Övernattnings-/gästlägenhet | 31 200            | 97 200            |
| Övriga intäkter             | 20 076            | 1 813             |
| <b>Summa</b>                | <b>10 894 777</b> | <b>10 657 390</b> |

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2025             | 2024             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Avgifter och kuponger         | 2 651 260        | 2 415 348        |
| Öres- och kronutjämning       | -3               | -5               |
| Försäkringsersättning         | 875 389          | 0                |
| Övriga intäkter, moms         | 0                | -834 692         |
| Övriga rörelseintäkter        | 441 147          | 379 073          |
| <b>Summa</b>                  | <b>3 967 792</b> | <b>1 959 724</b> |

| NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2025             | 2024             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel        | 148 875          | 184 751          |
| Besiktning och service   | 387 743          | 386 631          |
| Städning                 | 576 751          | 556 144          |
| Övrigt                   | 54 553           | 31 153           |
| Trädgårdsarbete          | 222 927          | 206 162          |
| Snöskottning             | 55 625           | 122 569          |
| <b>Summa</b>             | <b>1 446 473</b> | <b>1 487 410</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2025             | 2024           |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| Reparationer                  | 48 696           | 13 164         |
| Tvättstuga                    | 13 443           | 20 115         |
| Dörrar och lås/porttele       | 62 707           | 9 696          |
| Övriga gemensamma utrymmen    | 94 504           | 37 153         |
| VA                            | 183 659          | 32 305         |
| Värme                         | 78 040           | 62 455         |
| Ventilation                   | 80 863           | 37 333         |
| El                            | 61 668           | 40 146         |
| Hissar                        | 212 745          | 182 130        |
| Tak                           | 4 954            | 0              |
| Fönster                       | 7 438            | 0              |
| Garage och p-platser          | 77 686           | 90 819         |
| Försäkringsärende/vattenskada | 930 263          | 251 959        |
| <b>Summa</b>                  | <b>1 856 665</b> | <b>777 273</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Soprum/miljöanläggning  | 0              | 35 857         |
| Dörrar och lås/porttele | 78 438         | 0              |
| VA                      | 305 687        | 185 713        |
| Värme                   | 91 953         | 0              |
| Ventilation             | 0              | 18             |
| Tak                     | 0              | 124 628        |
| <b>Summa</b>            | <b>476 078</b> | <b>346 216</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025             | 2024             |
|--------------|------------------|------------------|
| Elavgifter   | 171 786          | 476 187          |
| Fastighetsel | 1 134 516        | 1 486 114        |
| Vatten       | 677 363          | 813 358          |
| Sophämtning  | 238 872          | 223 668          |
| <b>Summa</b> | <b>2 222 537</b> | <b>2 999 327</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2025             | 2024           |
|----------------------------|------------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 285 412          | 270 117        |
| Bredband                   | 237 764          | 144 085        |
| Bredband/Kabeltv           | 0                | 45 664         |
| Arvode teknisk förvaltning | 107 121          | 8 662          |
| Fastighetsskatt            | 423 220          | 384 500        |
| <b>Summa</b>               | <b>1 053 517</b> | <b>853 028</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025             | 2024             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 2 299 622        | 1 754 292        |
| Förbrukningsmaterial         | 167 330          | 46 660           |
| Programvaror                 | 16 483           | 8 636            |
| Juridiska kostnader          | 24 001           | 0                |
| Revisionsarvoden             | 73 879           | 72 270           |
| Inlösta kuponger             | 2 150 338        | 1 347 389        |
| Ekonomisk förvaltning        | 144 650          | 149 250          |
| Konsultkostnader             | 4 065            | 28 421           |
| <b>Summa</b>                 | <b>4 880 367</b> | <b>3 406 919</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                          | 2025           | 2024           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden          | 151 801        | 155 528        |
| Övriga arvoden           | 20 400         | 0              |
| Löner, arbetare          | 9 030          | 42 504         |
| Övriga personalkostnader | 3 189          | 0              |
| Sociala avgifter         | 18 496         | 27 603         |
| <b>Summa</b>             | <b>202 916</b> | <b>225 635</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025             | 2024             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 282 978        | 1 201 047        |
| Övriga räntekostnader                               | 494              | 4 386            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 283 472</b> | <b>1 205 433</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 127 166 808        | 127 166 808        |
| Årets inköp                                   | 717 620            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>127 884 428</b> | <b>127 166 808</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -42 538 299        | -40 367 740        |
| Årets avskrivning                             | -2 497 120         | -2 170 559         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-45 035 419</b> | <b>-42 538 299</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>82 849 009</b>  | <b>84 628 509</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>2 310 450</i>   | <i>2 310 450</i>   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 152 600 000        | 133 800 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 79 862 000         | 85 200 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>232 462 000</b> | <b>219 000 000</b> |

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

|                                               | 2025              | 2024              |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 10 850 714        | 10 850 714        |
| Årets inköp                                   | 219 568           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>11 070 282</b> | <b>10 850 714</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -1 954 833        | -1 683 549        |
| Årets avskrivning                             | -316 498          | -271 284          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 271 331</b> | <b>-1 954 833</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>8 798 951</b>  | <b>8 895 881</b>  |

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 865 894         | 944 676         |
| Årets inköp                                   | 0               | -78 782         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>865 894</b>  | <b>865 894</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -447 427        | -469 864        |
| Årets avskrivning                             | -48 662         | 22 437          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-496 089</b> | <b>-447 427</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>369 805</b>  | <b>418 467</b>  |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto       | 82 421         | 121 556        |
| Skattefordringar  | 17 632         | 0              |
| Övriga fordringar | 375 000        | 160 148        |
| <b>Summa</b>      | <b>475 053</b> | <b>281 704</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31       | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 250 730          | 688 691        |
| Fastighetsskötsel                                   | 45 173           | 41 456         |
| Städning                                            | 0                | 38 340         |
| Försäkringspremier                                  | 162 494          | 0              |
| Bredband                                            | 48 025           | 48 025         |
| Förvaltning                                         | 40 130           | 37 844         |
| Försäkringsersättning                               | 812 132          | 0              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 358 684</b> | <b>854 356</b> |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2024-08-23               | 2,27 %                  | 3 599 440           | 3 727 711           |
| Stadshypotek          | 2029-09-30               | 1,15 %                  | 4 500 000           | 4 500 000           |
| Stadshypotek          | 2026-03-30               | 2,54 %                  | 3 244 785           | 3 337 497           |
| Stadshypotek          | 2032-03-30               | 2,64 %                  | 14 000 000          | 14 000 000          |
| Stadshypotek          | 2026-10-30               | 3,86 %                  | 3 693 750           | 3 806 250           |
| Stadshypotek          | 2026-01-02               | 3,04 %                  | 5 804 639           | 5 861 547           |
| Stadshypotek          | 2029-09-30               | 1,15 %                  | 1 928 600           | 1 928 600           |
| Stadshypotek          | 2026-01-02               | 3,04 %                  | 3 520 740           | 3 520 740           |
| Stadshypotek          | 2026-04-30               | 0,85 %                  | 5 000 000           | 5 000 000           |
| Stadshypotek          | 2031-09-30               | 1,45 %                  | 2 000 000           | 2 000 000           |
| Stadshypotek          | 2026-03-02               | 2,53 %                  | 4 000 000           | 4 000 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>51 342 248</b>   | <b>51 682 345</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 28 913 648          | 16 565 899          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 342 248 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 271 969          | 403 101          |
| El                                                  | 210 030          | 373 533          |
| Utgiftsräntor                                       | 130 063          | 110 600          |
| Vatten                                              | 76 331           | 0                |
| Sociala avgifter                                    | 0                | 312              |
| Beräknade uppl. sociala avifter                     | 0                | 50 367           |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 1 159 612        | 1 108 330        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 848 005</b> | <b>2 046 243</b> |

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 73 419 000 | 73 419 000 |

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har vid extra föreningsstämmor 2026-03-04 och 2026-03-26 antagit nya stadgar. Stadgarna registrerades av Bolagsverket 2026-04-14.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-04.

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

Nacka

---

Nils Ronnie Peterson  
Vice ordförande

---

Suzanne Skoog Förster  
Ordförande

---

Ann-Christin Maria Anderberg  
Styrelseledamot

---

Bo Snellman  
Styrelseledamot, sekreterare

---

Charlotte Hesselroth  
Styrelseledamot

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

---

Eva Christina Gotting  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.06.2026 19:20

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 04.06.2026 17:15

**DOCUMENT ID:**

Hy-WoLf1bzx

**ENVELOPE ID:**

Hyxolzk-fg-Hy-WoLf1bzx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Syrenparken, 716416-3672 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

1766403b5fc809f2b91dda760a0806fc1247d9bdd7b48e  
b293a17d56fdd3e8c945a66427b7526e9cbe3469ff6433  
31329d77994d5ea2b0cf7edf872eb8197b55

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT                                                     | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                             |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. Ann-Christin Maria Anderberg<br>anderbergs@live.se         |  Signed<br>Authenticated   | 04.06.2026 17:17<br>04.06.2026 17:16 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 37.2.135.190  |
| 2. SUZANNE SKOOG FÖRSTER<br>suzanne.skoog@gmail.com           |  Signed<br>Authenticated   | 04.06.2026 17:27<br>04.06.2026 17:26 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.227.17.25  |
| 3. NILS RONNIE PETERSON<br>ronniepeterson@telia.com           |  Signed<br>Authenticated   | 04.06.2026 18:31<br>04.06.2026 18:29 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 78.72.137.22  |
| 4. Anne Charlotte Hesselroth<br>charlottehesselroth@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 04.06.2026 18:40<br>04.06.2026 18:38 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.227.21.103 |
| 5. BO SNELLMAN<br>bo.snellman@gmail.com                       |  Signed<br>Authenticated | 04.06.2026 19:12<br>04.06.2026 19:04 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.227.47.137 |
| 6. EVA CHRISTINA GOTTING<br>christina@gottingrevision.se      |  Signed<br>Authenticated | 04.06.2026 19:20<br>04.06.2026 19:18 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 98.98.190.24  |

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

---

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Syrenparken  
Org.nr. 716416-3672

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Syrenparken för år 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *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.

#### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Syrenparken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorns ansvar***

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christina Gotting  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.06.2026 19:21

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 04.06.2026 17:15

**DOCUMENT ID:**

B1Zjlz1ZGg

**ENVELOPE ID:**

ryeo8GyZML-B1Zjlz1ZGg

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025.pdf

4 pages

**SHA-512:**

f70c7f878c18f5b466dad6b3ce94457331f18a515c9b70a  
00bc35ad5f5cc3790d63c80205eb2585a665da32786f53  
3a10a0d77127303783a274c3017eab347de

## Activity log

| RECIPIENT                        | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|----------------------------------|---------------|------------------|--------|------------------|
| 1. EVA CHRISTINA GOTTIN<br>G     | Signed        | 04.06.2026 19:21 | eID    | Swedish BankID   |
| christina@gottingrevision.<br>se | Authenticated | 04.06.2026 19:20 | Low    | IP: 98.98.190.24 |

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

## Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

 Custom events

---

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed