



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Syrsan 4



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Syrsan 4 med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-3399 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-19.

Föreningen äger och förvaltar

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

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	143
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 034
46	p-platser	0

Totalt 112 objekt

3 177

Föreningens lägenheter fördelas på:

41 st	1 rum och kök
17 st	2 rum och kök
1 st	3 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Richard Berg	Ordförande	2022-06-21
Christer Östmark	Ledamot	2022-06-21
Jani Tahvanainen	Ledamot	2023-06-12
Fredrik Jerregård	Ledamot	2022-06-21
Niklas Fornstedt	Ledamot	2023-06-12
Filip Eskilsson	Suppleant	2023-06-12
Tony Franzén	Suppleant	2023-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Richard Berg, Christer Östmark, Fredrik Jerregård, Filip Eskilsson och Tony Franzén.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Christer Östmark, Jani Tahvanainen, Richard Berg och Fredrik Jerregård.

Revisor har varit utsedd revisor hos KPMG.

Valberedning har varit Fredrik Jerregård vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

Föreningen har en 20 årig underhållsplan som är upprättad 2016 och som revideras löpande. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

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

Väsentliga händelser under året

Stadgenliga fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan.

Ronderingar sker numera rutinmässigt av Camilla Andersson på HSB.
Inga väsentliga brister har rapporterats.

Underhåll

- Byte av golvbrunn i pannrum.
- Renspolning av spygatt och golvbrunn källargången Carlav. 1C.
- Byte av torkskåp i tvättstuga.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Förvaltning

Föreningen har/hade avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och lokalvård fr o m juli 2021
MR Sörmlands EK förening	Vinterunderhåll, snö och sandning
Eskilstuna Energi & Miljö	Elavtal, fjärrvärme, VA, avfall
Tele2	Bredband, kabel-TV och IP telefoni
TryggHansa	Fastighetsförsäkring
EEM	Serviceavtal

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	*2019
Sparande, kr/kvm	89	202	222	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 363	2 692	2 790	2 889	2 987
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 475	2 819	2 922	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	210	165	168	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	755	733	733	719	706
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	784	751	753	742	733
Nettoomsättning, tkr	2 451	2 386	2 393	2 357	2 328
Resultat efter finansiella poster, tkr	-100	195	276	52	76
Soliditet, %	13	13	11	8	8

* Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på föreningens ökade räntekostnader och driftskostnader.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	55 239	0	0	55 239
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	23 500	0	43 564	67 064
S:a bundet eget kapital, kr	78 739	0	43 564	122 303
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 062 426	195 408	-43 564	1 214 270
Årets resultat, kr	195 408	-195 408	-100 099	-100 099
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 257 834	0	-143 663	1 114 171
S:a eget kapital, kr	1 336 573	0	-100 099	1 236 474

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 56 436 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	1 257 834
Årets resultat, kr	-100 099
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	56 436
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 114 171

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 114 171

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 451 337	2 386 446
Övriga rörelseintäkter	3	39 205	0
Summa rörelseintäkter		2 490 542	2 386 446
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 603 346	-1 333 622
Övriga externa kostnader	5	-165 198	-175 672
Underhåll enligt plan	6	-56 436	-119 094
Personalkostnader och arvoden	7	-142 298	-67 169
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-326 281	-326 281
Summa rörelsekostnader		-2 293 559	-2 021 838
Rörelseresultat		196 983	364 608
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 255	786
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 337	-169 986
Summa finansiella poster		-297 082	-169 200
Resultat efter finansiella poster		-100 099	195 408
Årets resultat		-100 099	195 408

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	8 219 817	8 546 098
Summa materiella anläggningstillgångar		8 219 817	8 546 098
Summa anläggningstillgångar		8 219 817	8 546 098
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 776	4 680
Övriga fordringar		3 248	782
Avräkningskonto HSB Södermanland		637 981	1 693 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	114 790	78 444
Summa kortfristiga fordringar		770 795	1 777 174
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	400 000	0
Summa kortfristiga placeringar		400 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	24 012	21 295
Summa kassa och bank		24 012	21 295
Summa omsättningstillgångar		1 194 807	1 798 469
SUMMA TILLGÅNGAR		9 414 624	10 344 567

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		55 239	55 239
Fond för yttre underhåll		67 064	23 500
Summa bundet eget kapital		122 303	78 739
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 214 270	1 062 426
Årets resultat		-100 099	195 408
Summa fritt eget kapital		1 114 171	1 257 834
Summa eget kapital		1 236 474	1 336 573
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	3 580 054	1 814 378
Summa långfristiga skulder		3 580 054	1 814 378
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	3 928 324	6 737 302
Leverantörsskulder		143 283	100 748
Aktuella skatteskulder		22 253	12 598
Övriga skulder	15	25 772	22 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	478 464	320 959
Summa kortfristiga skulder		4 598 096	7 193 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 414 624	10 344 567

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-100 099	195 408
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		326 281	326 281
Resultat efter finansiella poster		226 182	521 689
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-10 096	19 068
Förändring av kortfristiga fordringar		-38 812	-25 829
Förändring av leverantörsskulder		42 535	48 127
Förändring av kortfristiga skulder		170 923	-108 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten		390 732	454 089
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-1 043 302	-312 952
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 043 302	-312 952
Årets kassaflöde		-652 570	141 137
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 714 562	1 573 426
Likvida medel vid årets slut		1 061 992	1 714 563

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 42 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,3 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 189 683 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	2 290 440	2 223 612
Hyror	146 328	146 160
Hysesbortfall	-1 718	-1 250
Övriga intäkter	16 287	17 923
Summa nettoomsättning	2 451 337	2 386 445

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	38 185	0
Övriga ersättningar och intäkter	1 020	0
Summa övriga rörelseintäkter	39 205	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande underhåll	166 631	77 866
Elavgifter	141 475	47 563
Uppvärmningsavgifter	382 579	356 585
Vatten och avlopp	142 203	120 941
Sophämtning	97 006	115 502
Övrig renhållning	4 354	0
Försäkringar	57 653	52 621
Kabel-TV/bredband	192 496	177 643
Fastighetsskötsel	324 418	289 471
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	94 531	90 401
Övriga kostnader	0	5 029
Summa driftskostnader	1 603 346	1 333 622

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Revisionsarvoden	15 625	15 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	78 176	74 024
Övriga förvaltningskostnader	800	800
Konsultarvoden	656	5 032
Överlåtelseavgift	9 976	9 625
Pantförskrivningsavgift	4 116	7 206
Kreditupplysning	1 553	945
Kontorsmaterial och trycksaker	2 933	3 070
Avtal vicevärdsuppdrag	45 871	49 352
Inkassokostnader	5 493	10 619
Summa övriga externa kostnader	165 199	175 673

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Underhåll enligt plan	56 436	119 094
Summa underhåll enligt plan	56 436	119 094

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Arvode styrelse	101 575	44 350
Övriga arvoden	8 875	9 375
Sociala avgifter	30 648	12 444
Övriga personalkostnader	1 200	1 000
Summa personalkostnader och arvoden	142 298	67 169

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2064.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1945.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	14 472 738	14 472 738
Ingående anskaffningsvärde mark	131 000	131 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 603 738	14 603 738
Ingående avskrivningar	-6 057 640	-5 731 359
Årets avskrivningar	-326 281	-326 281
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 383 921	-6 057 640
Utgående redovisat värde	8 219 817	8 546 098
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 800 000	23 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	78 000	78 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 200 000	12 200 000
Totalt taxeringsvärde	36 078 000	36 078 000

Fastighetsbeteckning: Syrsan 4

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 790	78 444
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 790	78 444

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB	400 000	0
Summa kortfristiga placeringar	400 000	0

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto Sparbanken Rekarne	24 012	21 295
Summa kassa och bank	24 012	21 295

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB			0	784 450
Sparbanken Rekarne AB			0	5 840 000
Stadshypotek AB	1,30	2024-10-30	950 000	960 000
Stadshypotek AB	4,72	2024-12-01	2 847 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,61	2025-02-25	134 028	182 780
Swedbank Hypotek AB	1,85	2025-03-25	730 350	784 450
Stadshypotek AB	4,25	2025-12-01	2 847 000	0
			7 508 378	8 551 680
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 758 528	-6 424 350
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-169 796	-312 952
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 580 054	1 814 378

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	-569 492
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	6 769 090

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	10 611 000	10 611 000
Summa ställda säkerheter	10 611 000	10 611 000

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	3 928 324	6 737 302
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 928 324	6 737 302

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	2 100	262
Lagstadgade sociala avgifter	2 199	275
Medlemmars reparationsfond/inre fond	21 473	21 473
Summa övriga kortfristiga skulder	25 772	22 010

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och löner	125 725	26 150
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	35 049	7 150
Upplupna räntekostnader	21 732	30 334
Förutbetalda hyror och avgifter	177 654	177 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118 304	80 092
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	478 464	320 958

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Brf Syrsan 4 med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Eskilstuna

Richard Berg

Christer Östmark

Jari Tahvanainen

Fredrik Jerregård

Niklas Fornstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Syrsan 4 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Syrsan 4 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Syrsan 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RICHARD BERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 22:14:08



NIKLAS FORNSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 19:58:54



CHRISTER ÖSTMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 17:05:35



FREDRIK JERREGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 20:45:22



JANI TAHVANAINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 18:04:16



NIKLAS FRANZ BROMÉR

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 13:54:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Syrsan 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NIKLAS FRANZ BROMÉR

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 13:55:36



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 stadgama 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

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.