



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Syrenen i Märsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Syrenen i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 716419-6292 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
MÄRSTA 1:213	1989-01-01	1989

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	192
12	garageplatser	0
21	p-platser	262
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 120
28	förråd	103
1	Föreningslokal	252
Totalt 110 objekt		3 929

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 19 st 2 rok, 13 st 2.5 rok, 7 st 3 rok, 2 st 3.5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sigtuna Märsta GA:9	G:A		12 / 100	Grönområde samt dagvattenledning med tillhörande anordningar

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Birgitta Nilsson	Ordförande	2020-10-08	
Anki Arvmyren	Ledamot	2020-10-08	
Anders Pettersson	Ledamot	2023-12-20	
Steinar Hovind	Suppleant	2023-12-20	2024-06-11
Eva Karina Karlsson	Suppleant	2024-06-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Nilsson, Anders Pettersson och Karina Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anki Arvmyren, Birgitta Nilsson och Anders Pettersson.

Revisorer har varit: Anna Lindholm med Johan Lindholm som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Inger Hovind (sammankallande) och Karina Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-05. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften för bostäder höjdes till 1010 kr kvm/år fr.om. 2024-01-01.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-02-19.

Föreningen har i egen regi utfört arbete med trädgård (bla kompostering av jord och växtrester) och reparationer.
Tagit bort de hala stenplattformarna gångstigen mellan parkeringen och gångbanan Nymästargatan.
Målt siffror på asfalten p plats 1 och 2 samt fyllt i målat linjemarkering p-platser.
Odalat kryddor mm i pall.
Tagit bort den rostande stålställningen (paviljong) och trasiga delar av staketet.
Ersatt slangar för vattning med nya samt nya kopplingar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018	Takbyte hela huset
2019	Målning av tre ytterväggar på garagen
2019	Byte av två tvättmaskiner, en torktumlare samt torkskåp
2019	Radon besiktning
2020	Stamspolning
2021	Byte av 10 garageportar samt inspektion av Kiva
2022	OVK besiktning utförd
2022	MSB Skyddsruminspektion genomförd utan anmärkning
2022	Tak besiktning utförd
2022	Hiss kontroll utförd
2023	Hiss utbytt, Vänortsringen 50 och 52
2023	Stam spolning
2024	Bytt ut rampen övre entrén Vänortsringen 50, till ny typ av galler som ej är så hal och flackare lutning som uppfyller lagstadgat krav på ramp
2024	Bytt dörr på miljöhuset till en bredare gång dörr med stabil karm så den ska vara lätt att öppna även om "huset" rör sig.
2024	Bytt delar av gamla armaturerna. I Hobbyrummet samt vid toalett Syrensalen och två av armaturerna på garage/miljöhus.
2024	Hiss besiktning
2024	Byte av kolfilter i ventilationssystemet Vänortsringen 50 och 52
2024	Underhålla (slipning och återställa ytskikt) av golv i korridorer Syrensalen och tvättstugan
2024	Kompletterat garagen som har el-styrda portar med fotocell och nöd stopp
2024	Tagit bort (de hala)stenplattorna från trottoar Nymärstagatan ner mot Parkeringen Raisogatan

- Föreningen har i egen regi klätt om alla stolar som tillhör samlingslokalen 2020
- Inköp av kassaskåp för föreningens dokument 2020
- Systemet med taggar och nycklar har övertagits från HSB 2021
- Inköpa av storbildprojektor, stor projektorduk till Syrensalen, trådlös mikrofon och stationär dator till Studierum 2 2021
- Inköp av arkvskåp för föreningens dokument och utrustning 2021
- Fält stora träd 2022
- Planterat Litet Syrenträd som ersättning för det stora fällda trädet samt inköp av kompostkvarn och klipp utrustning häck mm 2023

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Större avbetalning av lån som ska omsättas 2025
- Undersöka möjligheten och intresse för elbilsladdning.
- Undersöka kostnad för nytt låssystem

Lagföreskrivna kontroller:

2025 - hissbesiktning, OVK FTK besiktning, översyn fönster,

2026 - hissbesiktning, översyn av asfaltytor, fasad, balkongundersidor, skärmtak, trapphus, vitvaror i tvättstuga, källare golv och målning,

2027 - hissbesiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	397	412	421	488	459
Skuldsättning, kr/kvm	7 142	6 923	7 534	8 086	8 176
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 817	7 908	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	202	167	104	134	124
Årsavgifter, kr/kvm	1 052	1 035	987	958	949
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	78	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 097	1 133	1 055	1 021	998
Nettoomsättning, tkr	3 695	3 624	3 556	3 463	3 363
Resultat efter finansiella poster, tkr	751	-1 061	1 057	841	916
Soliditet, %	28	26	28	25	23

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta med i beräkning.

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.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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).
Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

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	4 384 994	0	0	4 384 994
Underhållsfond, kr	2 174 531	0	-1 294 843	879 688
S:a bundet eget kapital, kr	6 559 525	0	-1 294 843	5 264 682
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 318 391	-1 061 275	1 294 843	3 551 958
Årets resultat, kr	-1 061 275	1 061 275	750 533	750 533
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 257 116	0	2 045 376	4 302 491
S:a eget kapital, kr	8 816 641	0	750 533	9 567 173

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 169 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 463 843 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation av underhållsfonden.

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	3 876 107
Årets resultat, kr	750 533
Reservation till underhållsfond, kr	-597 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	272 851
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 302 491

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 302 491
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 694 949	3 624 117
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 592	413 706
Summa Rörelseintäkter		3 746 541	4 037 823
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 958 799	-3 976 624
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 485	-140 556
Personalkostnader	Not 6	-57 652	-75 027
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-333 838	-337 547
Summa Rörelsekostnader		-2 451 775	-4 529 754
Rörelseresultat		1 294 766	-491 931
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	81 131	74 786
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-625 364	-644 130
Summa Finansiella poster		-544 233	-569 344
Resultat efter finansiella poster		750 533	-1 061 275
Resultat före skatt		750 533	-1 061 275
Årets resultat		750 533	-1 061 275

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	30 259 925	30 593 763
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		30 259 925	30 593 763

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar		30 260 425	30 594 263
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		19 926	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 506 898	1 079 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	179 285	116 547
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 706 109	1 195 647

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 679 671	2 548 520
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 679 671	2 548 520

Summa Omsättningstillgångar		4 385 780	3 744 167
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		34 646 205	34 338 430
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 384 994	4 384 994
Fond för yttre underhåll	879 688	2 174 531
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	5 264 682	6 559 525

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 551 958	3 318 391
Årets resultat	750 533	-1 061 275
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	4 302 492	2 257 115

Summa Eget kapital**9 567 174 8 816 640**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 858 000	24 390 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		13 858 000	24 390 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 532 000	282 000
Leverantörsskulder		18 751	170 819
Skatteskulder		6 483	4 679
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	79 211	49 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	584 586	624 344
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		11 221 031	1 131 790

Summa Skulder**25 079 031 25 521 790****Summa Eget kapital och skulder****34 646 205 34 338 430**

KASSAFLÖDEANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 294 766	-491 931
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	333 838	337 547
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	333 838	337 547
Erhållen ränta	81 131	74 786
Erlagd ränta	-626 322	-633 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 083 414	-713 413
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-86 260	5 746
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-159 801	194 668
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-246 060	200 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten	837 353	-512 999
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-282 000	-282 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-282 000	-282 000
Årets kassaflöde	555 353	-794 999
Likvida medel vid årets början	3 612 699	4 407 697
Likvida medel vid årets slut	4 168 052	3 612 699

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 16 681 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 205 328	3 152 083
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	75 745	0
	Hyror lokaler	336 828	322 920
	Hyror garage och parkeringsplatser	86 595	86 760
	Hyror förbrukningsbaserad	3 285	76 085
	Hyror övrigt	32 203	1 332
	Övriga primära intäkter	7 167	31 694
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 747 151	3 670 874
	Avgiftsbortfall	0	-18 545
	Hysesbortfall	-52 202	-28 212
	<i>Summa</i>	-52 202	-46 757
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 694 949	3 624 117
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	51 592	413 706
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	51 592	413 706
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalsvård och samfälligheter	-397 053	-363 689
	Snö och halk-bekämpning	-97 305	-85 051
	Reparationer	-110 382	-244 524
	Planerat underhåll	-272 851	-2 190 992
	Ei	-229 987	-179 449
	Uppvärmning	-370 851	-337 619
	Vatten	-88 486	-76 941
	Sophämtning	-72 472	-110 177
	Fastighetsförsäkring	-79 363	-72 148
	Kabel-TV och bredband	-24 915	-19 314
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-94 010	-92 206
	Förvaltningsavtalskostnader	-108 160	-204 512
	Övriga driftkostnader	-12 964	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 958 799	-3 976 624

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 812	-339
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-28 801	-30 629
	Administrationskostnader	-31 898	-70 209
	Extern revision	-13 492	-14 850
	Medlemsavgifter	-20 880	-19 440
	Föreningsverksamhet	-4 835	-2 841
	Övriga förvaltningskostnader	1 233	-2 247
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-101 485	-140 556
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Övriga arvoden	-42 232	-58 277
	Löner och övriga ersättningar	0	-658
	Sociala avgifter	-11 920	-12 592
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-57 652	-75 027
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	626	539
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	80 505	74 247
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	81 131	74 786
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-625 064	-642 294
	Övriga räntekostnader	-300	-1 836
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-625 364	-644 130

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 003 248	38 003 248
	Ingående anskaffningsvärde mark	214 500	214 500
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	38 217 748	38 217 748
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 623 985	-7 286 437
	Årets avskrivningar	-333 838	-337 547
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-7 957 823	-7 623 985
	Utgående redovisat värde	30 259 925	30 593 763
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 234 000	1 234 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 200 000	13 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	995 000	995 000
	Summa	49 429 000	49 429 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 139 500	27 139 500
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	27 139 500	27 139 500
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 488 381	1 064 179
	Övriga fordringar	18 517	14 921
	Summa Övriga fordringar	1 506 898	1 079 100
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 285	116 547
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 285	116 547

Not 13 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31*Kassa och bank*

SBAB	2 607 438	2 527 251
Swedbank	72 233	21 269
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 679 671	2 548 520

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	4,05%	2027-04-16	7 245 000	92 000
SBAB	1,04%	2025-02-14	10 350 000	100 000
SBAB	3,24%	2029-04-16	6 795 000	90 000
			24 390 000	282 000

Långfristig del	13 858 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	182 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 350 000
Kortfristig del	10 532 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	282 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 128 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,55%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	4,05%	2027-04-16	7 245 000	92 000
SBAB	1,04%	2025-02-14	10 350 000	100 000
SBAB	3,24%	2029-04-16	6 795 000	90 000
			24 390 000	282 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	182 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 350 000
Kortfristig del	10 532 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31*Övriga skulder*

Momsskuld	61 183	38 802
Övriga kortfristiga skulder	18 028	11 145
<i>Summa Övriga skulder</i>	79 211	49 947

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	312 024	306 661
	Upplupna räntekostnader	75 825	76 783
	Övriga upplupna kostnader	196 737	240 900
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	584 586	624 344

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Syrenen i Märsta, org.nr. 716419-6292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Syrenen i Märsta för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Syrenen i Märsta för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Lindholm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Syrenen i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BIRGITTA NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 23:10:52



ANKI ARVMYREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 19:39:26



ANDERS PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-01 kl. 10:31:37



IBRAHIM KHALIFA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 11:32:19



ANNA LINDHOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 18:46:19



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 20:53:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Syrenen i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA LINDHOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 18:47:34



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 20:52:59



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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