

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Syrenen 12

718000-0742

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Syrenen 12, 718000-0742 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1924-02-23 under namnet Bostadsföreningen Syrenen 12 u p a. Föreningens nuvarande namn och gällande stadgar registrerades 2012-01-17.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Syrenen 12. Föreningens fastighet består av 1 huskropp med 8 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt med 1 071 kvm. Marken är på 990 kvm som ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

1 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

4 st 5 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Protector via MARK Redovisarnas gruppförsäkring. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår 1924 och värdeår 1930.

Föreningen påbörjade arbetet med att upprätta en underhållsplan 2023, arbetet har fortsatt och slutförts under 2024. Den nya underhållsplan kommer att fastställas under 2025 års första styrelsemöte.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2024-05-27 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Staffan Olsson	Ledamot ordförande
Ing-Brit Lahache	Ledamot
Enrico Sgamuffa Corizza	Ledamot
Ulf Selander	Ledamot
Stefan Eriksson	Suppleant

Revisor: Marc Lahache

Revisorsuppleant: Karina Eriksson

Valberedning: Håkan Blomkvist

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

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Arvode till styrelsen har inte utgått under året.

Väsentliga händelser

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Föreningen har haft en vår- och höststädningsdag.
- * Efter årsmötet den 27 maj passade medlemmarna på att fira föreningens 100 års jubileum med god mat och dryck. Föreningens historia förmedlades med en intressant berättelse i ord och bilder.
- * Extra amortering lån 75 000 kr januari 2024
- * Återbetalning av moms avseende kostnader i samband med installation av laddstationer, 55 267 kr, har skett under 2024, vilket har minskat anskaffningsvärdet av anläggningstillgångar samt övriga kostnader.
- * Hissreparation har utförts under Januari 2024 med 52 774 kr. För att minimera dyra hissreparationer har styrelsen beslutat att densamma i princip endast får användas för persontransport.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- * Efter att ha upprättat en budget för kommande verksamhetsår 2025 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 10%.
- * Av i första hand ekonomiska skäl byter föreningen ekonomisk förvaltare från Mark Redovisarna till Nabo.
- * Av besparingsskäl tar medlemmarna själva över städningen i trapphusen.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 8.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 14.

Under räkenskapsåret har 2 st överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	195 000	3 047 000	64 005	-433 183	-143 808
Disposition enl årsstämmobeslut					
Omföring av föreg. års resultat				-153 207	143 808
Årets resultat					-11 165
Belopp vid årets slut	195 000	3 047 000	64 005	-586 390	-11 165

Flerårsöversikt

	2024	2023	2021	2020
Nettoomsättning kkr	568	536	481	-
Resultat efter finansiella poster kkr	-11	-144	-9	-
Soliditet, %	53	52	50	-
Sparande per kr/kvm	75	-	83	-
Årsavgift kr/kvm	512	492	449	-
Energikostnad kr/kvm	146	169	152	-
Räntekostnad kr/kvm	101	106	50	-
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	2 125	2 221	2 528	-
Skuldkvot	4,00	4,19	6	-
Räntekänslighet	4,15	4,52	6	-
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter(%)	97	93	79	-

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot desto lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen beslutat att höja årsavgifterna 2025.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-586 390
årets resultat	-11 166
Summa balanserat resultat	-597 556
disponeras för	
underhållsfond	9 400
balanseras i ny räkning	-606 956
Att i ny räkning överförs	-597 556

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	567 727	536 354
Övriga rörelseintäkter		-	31 901
Summa rörelseintäkter		567 727	568 255
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-367 987	-501 723
Övriga externa kostnader	3	-23 847	-17 376
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-91 584	-97 818
Summa rörelsekostnader		-483 418	-616 917
Rörelseresultat		84 309	-48 662
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 195	18 716
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 669	-113 862
Summa finansiella poster		-95 474	-95 146
Resultat efter finansiella poster		-11 165	-143 808
Resultat före skatt		-11 165	-143 808
Årets resultat		-11 165	-143 808

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	2 239 801	2 302 162
Förbättringsutgifter		1 863 335	1 863 335
Balanserade reparationer		402 946	428 000
Installationer		100 056	135 492
Summa materiella anläggningstillgångar		4 606 138	4 728 989
Summa anläggningstillgångar		4 606 138	4 728 989
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 405	6 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 492	19 614
Summa kortfristiga fordringar		34 897	26 198
Kassa och bank			
Kassa och bank		450 047	478 828
Skattekonto		-	111
Summa kassa och bank		450 047	478 939
Summa omsättningstillgångar		484 944	505 137
SUMMA TILLGÅNGAR		5 091 082	5 234 126

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		73 405	64 005
Medlemmarnas insatser		195 000	195 000
Upplåtelseavgifter		3 047 000	3 047 000
Summa bundet eget kapital		3 315 405	3 306 005
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-586 390	-433 183
Årets resultat		-11 165	-143 808
Summa fritt eget kapital		-597 555	-576 991
Summa eget kapital		2 717 850	2 729 014
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	2 275 500	2 379 000
Summa långfristiga skulder		2 275 500	2 379 000
Kortfristiga skulder			
Förskottsbetalda årsavgifter		17 799	20 657
Leverantörsskulder		18 596	46 295
Skatteskulder		-	1 608
Övriga skulder		11 224	2 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	50 113	55 279
Summa kortfristiga skulder		97 732	126 112
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 091 082	5 234 126

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Likvida medel vid årets början		
Resultat efter finansiella poster	-11 165	-143 808
Avskrivningar	91 585	97 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändring av rörelsekapital	80 420	-45 989
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-8 589	47 614
Omklassificering av skattekonto från kassa och bank	-111	111
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-28 379	-50 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43 341	-48 855
Investeringsverksamheten		
Återbetalning av moms - installation elbilsladdare	31 267	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	31 267	
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		-
Amortering av låneskulder	-103 500	-328 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-103 500	-328 500
Årets kassaflöde	-28 892	-377 355
Likvida medel vid årets början	478 939	856 294
Likvida medel vid årets slut	450 047	478 939

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	15

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2024	2023
Årsavgifter	548 400	526 760
Övrigt	19 327	9 594
Summa	567 727	536 354

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2024	2023
Snöröjning/sandning	10 917	19 140
Städning entreprenad	23 149	23 139
Sotning		14 192
OVK / Energideklaration		15 560
Summa	34 066	72 031

Reparationer och underhåll

Löpande underhåll	5 573	183 915
Hiss	71 462	
Trädgård	15 193	5 047
Summa	92 228	188 962

Taxebundna kostnader

El	115 413	141 796
Värme	14 807	10 690
Vatten	26 489	27 981
Sophämtning/renhållning	16 130	19 615
Summa	172 839	200 082

Övriga driftskostnader

Försäkring	21 887	7 060
Kabel-tv	10 888	10 228
Förbrukningsmaterial		1 780
Övrigt	23 039	8 868
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	13 040	12 712
Summa	68 854	40 648
TOTALA DRIFTSKOSTNADER	367 987	501 723

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kontorsomkostnader	38	199
Portokostnader	72	90
Förvaltningskostnader	19 631	12 904
Bankkostnader	1 337	1 412
Förenings o medlemsavgift	2 770	2 770
Summa	23 848	17 375

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 119 827	3 119 827
	3 119 827	3 119 827
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-817 665	-755 269
-Årets avskrivning enligt plan	-62 361	-62 396
	-880 026	-817 665
Redovisat värde vid årets slut	2 239 801	2 302 162
 Taxeringsvärde byggnader:	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark:	5 000 000	5 000 000
	14 000 000	14 000 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024	2023
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	28 500	28 500
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	114 000	114 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	2 133 000	2 236 500
	2 275 500	2 379 000

Banklån	Belopp	Räntesats %	Bundet till
	2024-12-31		
Swedbank Hypotek 285.959.239-2	2 275 500	3,76	Konv.var 3:e mån
	2 275 500		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	15 206	20 058
Upplupna kostnader	34 908	35 220
	50 114	55 278

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	3 817 000	3 817 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Eskilstuna 2025- -

Staffan Olsson

Ing-Brit Lahache

Enrico Sgamuffa Corizza

Ulf Selander

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Marc Lahache
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 29 mars 2025



Årsredovisning Brf Syrenen 12 2024.pdf

(3629857 byte)
SHA-512: 70ec49fa45750b4c2fc290fa87b4584e1475d
6b05de3bf8628417b3eb15ef5537d0f900f509f7d26cb3
6e9bc4c3d0db22eca8c320b2a29541d50caa701af8414

Underskrifter

2025-03-28 17:27:04 (CET)



Enrico Sgamuffa Corizza

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-28 17:05:20 (CET)



Ing-Brit Lahache

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-28 17:08:38 (CET)



Staffan Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-28 18:49:48 (CET)



Ulf Selander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-29 11:26:53 (CET)



Marc Lahache

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
4746ce0be72cf47d91c6df1a3cfd6e720134caef189a1f26a418160828df203be843536081fc83b2583ddcd4e58ea0e8285ef94fe9a4f2242fb37ba93b37a06



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.