

Årsredovisning för
Brf Syrenparken
716416-3672

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-16
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Syrenparken (716416-3672) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-01-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-10-27. Föreningen har sitt säte i Nacka kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-13.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Rösunda 10:1 i Nacka kommun, omfattande adresserna Syrenparken 1 – 26 i Saltsjöbaden. Fastigheten bebyggdes 1980/1981 och har värdeår 1981. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning
150	Lägenheter, bostadsrätt
1	Lokaler, hyresrätt
1	Restaurang, hyresrätt
6	Lokaler för egen användning
150	Förråd, ingår i nyttjanderätten
19	Förråd, för uthyrning till medlemmar
34	P-platser, utomhus
53	Garageplatser

Totala ytan uppgår till 12 928 kvm varav 10 022 kvm bostadsyta.

Stiftelsen Syrengårdsfonden, som förvaltas av Saltsjöbadens församling av Svenska Kyrkan, äger två bostadsrätter för uthyrning. En bostadsrätt ägs av Brf Syrenparken och hyrs ut. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum genom poströstning 2021-03-23. På stämman deltog 100 medlemmar.

Styrelse

Ordförande väljs på ett år och övriga styrelseledamöter samt suppleanter väljs normalt för mandatperiod på två år.

Styrelsen har under perioden 2021-01-01—2021-12-31 utgjorts av:

Namn	Roll	
Lars-Ebbe Wahlgren	Ordförande	T.o.m. 2021-03-23
Suzanne Skoog Förster	Ordförande	Fr.o.m. 2021-03-23
Anne-Charlotte Blåberg	Vice ordförande	T.o.m. 2021-03-23
Margareta Ehde	Vice ordförande	Fr.o.m. 2021-03-23
Anders Liljeroth	Ledamot	
Hans-Gunnar Pettersson	Ledamot	
Åke Ekstam	Ledamot	T.o.m. 2021-03-23
Bo Skarinder	Ledamot	Fr.o.m. 2021-03-23
Margareta Ehde	Suppleant	T.o.m. 2021-03-23
Ove Eriksson	Suppleant	T.o.m. 2021-03-23
Lennart Svensson	Suppleant	Fr.o.m. 2021-03-23
Anne-Charlotte Blåberg	Suppleant	Fr.o.m. 2021-03-23

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Liljeroth.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

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

Revisorer

Revisor har varit Auktoriserad revisor Christina Gotting och revisorssuppleant har varit Auktoriserad revisor Eva Stein.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av:

Siv Flodqvist (sammankallande), Jutta Otto och Lars Rydberg t.o.m. 2021-03-23

Jutta Otto (sammankallande), Lars Rydberg och Lars Ebbe Wahlgren fr.o.m. 2021-03-23.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021	Relining
2020	Modernisering av hissar, SP 9 och SP 11
2019	Relining, SP 9
2018-2019	Markanläggningar
2018	Gårdsbjälklag
2018	Modernisering av hissar, SP 5 och SP 23
2018	Renovering av gästrummen
2017	Modernisering av hissar, SP 8 och SP 12
2017	Kokgrytor, köket
2017	Ventilation, fläktar
2016	Gårdsbjälklag
2016	Fasader, östra och västra garagen
2016	Ombyggnad oljepannrustning
2014	Gårdsbjälklag
2013	Ombyggnad värmepump
2011	Elmätarsystem
2011	Modernisering hiss, SP 18
2010	Ventilation
2009	Bergvärmeanläggning
2008	Insatser radiatorer

Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 173 st. Vid årets slut var antalet medlemmar 177 st. Under året har 12 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Underhållsplan

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheten i gott skick. Under året utförd underhåll framgår av resultaträkningen.

En ny underhållsplan, efter genomförd underhållssyn, har tagits fram under våren 2022. Planen administreras i ett digitalt verktyg. Genom en lättillgänglig underhållsplan blir det enklare för både innevarande och kommande styrelser att få en överblick och på så sätt säkerställa att väsentliga objekt är listade med rimliga tidpunkter för underhållsåtgärder.

Hållbarhet

Ekonomi

Styrelsen har som mål att skapa goda förutsättningar för föreningen genom god ekonomi och kloka investeringar. En aktuell underhållsplan är ett verktyg för att uppnå detta.

Miljö

Föreningen har sopsortering för matavfall, hushållsavfall och returpapper. Det finns även ett återvinningsrum för glas, kartong och elektronik.

Föreningen har beslutat att ta bort oljan som spetsvärme och installerar ytterligare bergvärme samt solpaneler för uppvärmning av varmvatten.

För att minska energiförbrukningen planeras byte av ljuskällor i korridorer och trapphus till rörelsestyrda LED-belysning

Socialt

I Brf Syrenparken finns många ideella grupper som genomför aktiviteter löpande för föreningens medlemmar. Under 2021 har verksamheten varit begränsad p.g.a. rådande pandemi.

Övrigt

Upprättande av bokslut och årsredovisning har blivit kraftigt försenad på grund av omständigheter som ligger utanför styrelsens kontroll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningens kanslist gick i pension 2021-03-31 och föreningen har därefter ingen anställd personal under räkenskapsåret. Föreningen har anlitat Fastighetsägarna Service Stockholm AB som ekonomisk förvaltare. Föreningen har också bytt entreprenör för teknisk förvaltning och fastighetskötsel till Fastighetsägarna Service AB.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgift, Kr/kvm	873	873	812	792	792
Skuldsättning, kr/kvm	2 712	2 376	2 428	2 483	1 907
Nettoomsättning, tkr	10 333	10 644	9 251	9 099	9 094
Resultat efter finansiella poster, tkr	-577	997	-115	-921	139
Soliditet	56	60	59	58	65
Balansomslutning, tkr	84 810	81 429	80 919	81 928	75 101

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång:	41 138 481	6 809 328	-433 380	997 404	48 511 833
Disposition av fg års resultat:			997 404	-997 404	0
Årets resultat				-576 698	-576 698
Belopp vid årets utgång:	41 138 481	6 809 328	564 024	-576 698	47 935 136

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten *Belopp i kr*

Balanserat resultat	564 025
Årets resultat	-576 698
Totalt	-12 673

Behandlas enligt nedan:

- uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 103 083
- överföring till Fond enligt stadgarna	251 000
- balanserat resultat	839 410
Summa	-12 673

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning md tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning	2	10 333 354	10 643 751
Övriga rörelseintäkter	3	2 664 995	24 479
		<u>12 998 349</u>	<u>10 668 230</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-9 969 729	-5 648 619
Övriga externa kostnader	5	-962 922	-497 186
Personalkostnader	6	-298 728	-803 771
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 886 443	-1 860 357
Övriga rörelsekostnader		-	-382 947
Rörelseresultat		<u>-119 473</u>	<u>1 475 350</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		653	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-457 878	-477 946
Resultat efter finansiella poster		<u>-576 698</u>	<u>997 404</u>
Resultat före skatt		<u>-576 698</u>	<u>997 404</u>
Årets resultat		<u>-576 698</u>	<u>997 404</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	60 129 030	52 982 109
Markanläggning	8	8 983 156	9 236 525
Installationer	9	12 635 981	13 032 189
Pågående nyanläggningar	10	-	239 951
Inventarier och verktyg	11	599 458	673 245
		<u>82 347 625</u>	<u>76 164 019</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		379 481	379 481
		<u>379 481</u>	<u>379 481</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>82 727 106</u>	<u>76 543 500</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Råvaror och förnödenheter		329 400	439 208
		<u>329 400</u>	<u>439 208</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		211 307	-
Övriga fordringar		351 885	101 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		343 869	350 415
		<u>907 061</u>	<u>451 973</u>
Kassa och bank	12	846 925	3 994 407
Summa omsättningstillgångar		<u>2 083 386</u>	<u>4 885 588</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>84 810 492</u>	<u>81 429 088</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 138 481	41 138 481
Fond för yttre underhåll		6 809 328	6 809 328
		<u>47 947 809</u>	<u>47 947 809</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		564 024	-433 380
Årets resultat		-576 698	997 404
		<u>-12 674</u>	<u>564 024</u>
Summa eget kapital		<u>47 935 135</u>	<u>48 511 833</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	24 508 150	28 170 119
		<u>24 508 150</u>	<u>28 170 119</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	10 553 432	2 548 073
Leverantörsskulder		762 104	828 560
Skatteskulder		15 074	65 177
Övriga kortfristiga skulder		261 353	219 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		775 242	1 085 354
		<u>12 367 205</u>	<u>4 747 135</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>84 810 490</u>	<u>81 429 087</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Under 2021 har redovisningsprinciper ändrats gällande redovisning av restaurangen. Kostnader från restaurangen redovisas brutto och intäkter från matkuponger redovisas som intäkt. Under 2020 hanterades det som utläggsredovisning

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- stomme 120 år
- el, ledningar och kablar 60 år
- vatten, avlopp och värme 60 år
- fönster 50 år
- dörrar 50 år
- portar 50 år
- tak & plåtarbeten 50 år
- hissar 50 år
- balkonger 50 år
- panna 45 år
- restaurangkök 45 år
- markanläggning 40 år
- snickeri och vitvaror 40 år

- golv 35 år
- ytskikt inomhus (väg & tak) 35 år
- tvättstugeutrustning 35 år
- ventilation fläkt och apparater 35 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	8 831 178	8 785 654
Årsavgifter bostad		103 741
Hysesintäkter bostad	56 100	56 100
Hysesintäkter lokaler	669 563	639 281
Hysesintäkter bilplatser	444 594	481 545
Arrendeavgift		26 725
Gästrum	12 900	26 650
Årsavgifter bostad, mat		379 729
Restaurangens kupongintäkt (övr)		33 770
Restaurangens övriga	6 043	15 000
Boende el	297 435	95 553
Pantsättnings- och överlåtelseavgift (år 2020 övr intäkter)	14 992	
Öresutjäming/fakturerade kostnader	549	3
Summa	10 333 354	10 643 751

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Panter o överlåtelser (år 2020 se ovan nettomsättning)		24 479
Öresutjäming (år 2020 redovisad ovan nettoomsättning)	40	
Påminnelseavgifter	1 980	
Avgifter och matkuponger	2 662 975	
Summa	2 664 995	24 479

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	317 514	315 623
Städning	470 956	421 261
Tillsyn, besiktning, kontroller	312 625	82 438
Trädgårdsskötsel, utomhus	151 767	156 263
Snöröjning	78 769	46 375
Sotning	10 594	4 963
Diverse utrustning fastigheten		56 859
Reparationer	913 207	1 042 413
El fastighet	286 317	412 169
El hushåll	297 350	
Uppvärmning	1 599 615	752 749
Vatten och avlopp	515 584	392 398
Sophämtning	252 334	207 376
Försäkringspremie	221 785	
Kabel-tv/Bredband/IT	334 969	367 681
Fastighetsskatt lokaler och avgift bostäder		354 350
Fastighetsavgift bostäder	218 850	
Fastighetsskatt lokaler	140 000	
Övriga fastighetskostnader	4 000	66 303
Restaurangen inlösta kuponger och fast avgift (se not 1)	2 740 409	969 398
	<u>8 866 645</u>	<u>5 648 619</u>
Underhåll		
Brandskydd	41 480	
Värme	8 628	
Ventilation	63 948	
El	102 658	
Hissar	74 279	-
Stammar/stambyte	3 915	
Lås	8 661	
Byggnad	348 472	
Tak	342 359	
Port/entre	82 875	
Plantering	25 808	
	<u>1 103 083</u>	<u>-</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	9 969 728	5 648 619

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Inventarier	68 291	9 682
Dataprogram	35 901	33 676
Förbrukningsmaterial	35 325	
Representation	25 282	
Inkasso upplysningskostnader	30	
Kontorsmaterial/administration	36 264	37 991
Porto / Telefon	16 759	23 566
Datakommunikation	26 303	22 034
Försäkringar företag		157 976
Juridiska åtgärder	1 325	
Revisionarvode	58 781	63 000
Förvaltningsarvode ekonomi	93 555	
Förvaltningsarvode teknik	137 037	
Förvaltningsarvode övriga	123 131	
Panter och överlåtelser	15 768	
Konsultarvode	212 045	80 851
Besiktning- utrednings- och mätningkostnader	31 652	
Bankkostnader	20 175	4 204
Övriga externa tjänster		55 366
Medlems- och föreningsavgifter	9 030	8 840
Övriga externa kostnader	16 268	
Summa	962 922	497 186

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen haft fast anställd personal. Hon slutade 2021-03-31 och efter det har föreningen inte haft anställd personal. Under hela **föregående år** hade föreningen 1 fast anställd kvinna

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

Löner anställda	143 421	467 425
Styrelsearvoden	105 000	120 000
Sociala kostnader	50 307	216 193
Övriga personalkostnader		153
	298 728	803 771

Not 7 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början		
-Byggnad	80 846 549	81 144 782
-Mark	2 310 450	2 310 450
Nyanskaffningar, relining	8 310 000	
-Försäljningar/utrangering	-26 692	-298 233
	<u>91 440 307</u>	<u>83 156 999</u>
-Vid årets början	-30 174 890	-29 222 263
- Försäljningar/utrangeringar	26 692	183 689
-Årets avskrivning enligt plan	-1 163 079	-1 136 316
	<u>-31 311 277</u>	<u>-30 174 890</u>
Redovisat värde vid årets slut	60 129 030	52 982 109
Taxeringsvärde		
Byggnader	87 200 000	87 200 000
Mark	67 800 000	67 800 000
	<u>155 000 000</u>	<u>155 000 000</u>

Not 8 Markanläggningar

<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	10 134 714	10 110 300
-Nyanskaffningar		319 420
-Försäljningar och utrangeringar		-295 006
	<u>10 134 714</u>	<u>10 134 714</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-898 189	-678 350
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		34 964
-Årets avskrivning	-253 369	-254 803
	<u>-1 151 558</u>	<u>-898 189</u>
Redovisat värde vid årets slut	8 983 156	9 236 525

Not 9 Installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	21 739 371	20 697 673
-Årets inköp		1 072 113
Försäljning/utrangering		-30 415
	<u>21 739 371</u>	<u>21 739 371</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-8 707 182	-8 333 028
Försäljning/utrangering		22 054
-Årets avskrivning	-396 208	-396 208
	<u>-9 103 390</u>	<u>-8 707 182</u>
Redovisat värde vid årets slut	12 635 981	13 032 189

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	239 951	213 326
-Årets inköp	8 070 049	26 625
Omklassificeringar/aktiverad	-8 310 000	
Redovisat värde vid årets slut	-	239 951

Not 11 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 500 823	1 458 820
-Nyanskaffningar		42 003
	1 500 823	1 500 823
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-827 578	-754 548
-Årets avskrivning	-73 787	-73 030
	-901 365	-827 578
Redovisat värde vid årets slut	599 458	673 245

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken	458 290	
Swedbank	178 326	3 994 407
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	210 309	
	846 925	3 994 407

Not 13 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	2021-09-30			2 067 110
Stadshypotek	2022-09-30	1,31%	6 103 406	6 274 130
Stadshypotek	2022-10-30	1,25%	4 143 750	4 256 250
Stadshypotek	2023-09-30	0,82%	3 687 270	3 782 430
Swedbank	2024-08-24	2,27%	4 082 923	4 201 327
Stadshypotek	2025-12-30	0,72%	3 615 633	3 708 345
Stadshypotek	2029-09-30	1,15%	1 928 600	1 928 600
Stadshypotek	2029-09-30	1,15%	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek	2039-12-31	0,85%	5 000 000	
Stadshypotek	2039-12-31	1,45%	2 000 000	
			35 061 582	30 718 192

Fördelning reverslån gällande slutbetalning 2022-12-31

Kortfristig del -- mindre än 1 år slutförfalldag	10 247 156	2 067 110
Långfristig del -- slutförfallodag 2-5 år	11 385 826	22 222 482
Långfristig del -- slutförfallodag efter 5 år	13 428 600	6 428 600
Summa reverslån	35 061 582	30 718 192
Avgår kortfristig del	-10 553 432	-2 548 073
Summa	24 508 150	28 170 119

Övriga noter

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vid extra föreningsstämma 2022-03-23 har stämman enhälligt beslutat att upphandla nytt värmesystem med utökat antal borrhål för bergvärme, solpaneler och nya värmepumpar. I samband med detta tas oljeeldningen, som använts som spetsvärme, bort.

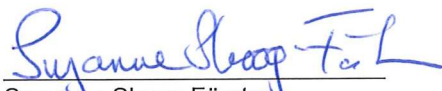
Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter


	2021-12-31	2020-12-31
<hr/>		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	73 419 000	73 419 000
	<hr/>	<hr/>
	73 419 000	73 419 000
	<hr/>	<hr/>
Summa ställda säkerheter	73 419 000	73 419 000

Underskrifter

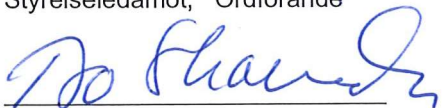
Stockholm 11/11 2022



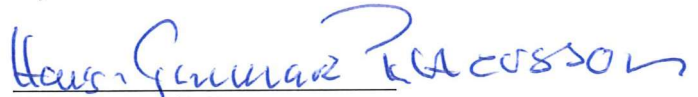
Suzanne Skoog Förster
Styrelseledamot, Ordförande



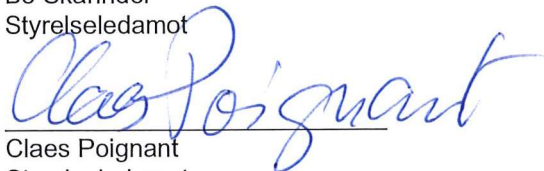
Margareta Ehde
Styrelseledamot



Bo Skarinder
Styrelseledamot



Hans-Gunnar Pettersson
Styrelseledamot



Claes Poignant
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/11 2022



Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Syrenparken, org.nr 716416-3672

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Syrenparken för år 2021. 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 2021 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 de 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. De 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 på 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 och god revisions sed 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 på 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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.

Stockholm den 11 november 2022



Christina Gotting
Auktoriserad revisor