

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Syrenlunden i Bro
769641-0302

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Syrenlunden i Bro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningen upplåta lägenheter i form av bostadslägenheter och mark för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostaden är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningsfrågor

Föreningen registrerades 2022-03-22. Stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-03-22. Den Ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2023-08-17. Upplåtelseavtal tecknades från augusti 2023 och tillträden skedde från februari 2024.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheterna Brogård 1:187 samt 1:221 genom ett förvärv av aktiebolag och överläts därefter till föreningen. Aktiebolaget har därefter överlåtit tillbaka till säljaren. Till följd av att fastigheterna genom så kallad underprisöverlåtelse uppstår en redovisningsmässig förlust. Denna redovisningsmässiga förlust påverkar inte föreningens egna kapital.

Föreningen tecknade 2022-09-23 avtal om en totalentreprenad med Signum Fastigheter AB.

Föreningens förvaltning

För föreningens förvaltning har följande leverantörer varit engagerade.

Redovisning:

Framåt affärsstöd i Norden AB

Övriga

Vatten och avlopp samt sophantering genom Upplands Bro kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2024 och kommer att åsättas motsvarande värdeåret. Bostäderna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år

Föreningens långsiktiga lån

Föreningen har tecknat avtal med Danske Bank om finansieringen av fastighetens långsiktiga lån. Se tabell nedan avseende föreningens fastighetslån per 2025-12-31.

	Lånebelopp	Räntesats	Amortering per år
Lån	24 159 480 kr	3,330%	203 020 kr
Summa	<u>24 159 480 kr</u>		<u>203 020 kr</u>

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Robin Forsberg	Ordförande	2026
Milja Winquist	Ledamot	2026
Dania Acosta Dote	Ledamot	2026
Richard Geidenstam	Ledamot	2026
Arezo Samadi	Ledamot	2026
Mehmet Bilici	Suppleant	2026

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå	Vald till
Anders Von Scheele	Rävisor AB	2026

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret 2025 omfattar perioden januari-december. Fram till juni 2025 förvaltades föreningen av interimsstyrelse. Vid föreningsstämma i juni 2025 valdes ordinarie styrelse som därefter övertog ansvaret för föreningens förvaltning.

I samband med övertagandet genomförde styrelsen en genomgång av föreningens dokumentation, avtal och ekonomiska ställning. Vid genomgången konstaterades att viss dokumentation avseende byggnation, garantier, avtal och ekonomiska underlag var ofullständig vid överlämning. Styrelsen har under året arbetat med att komplettera dokumentationen samt följa upp öppna ärenden mot tidigare motparter.

I december 2025 försattes Signum Fastigheter i konkurs. Föreningen har i samband med detta utestående fordringar mot bolaget, inklusive ersättning enligt tidigare avtalad räntegaranti avseende tredje kvartalet 2025 samt andra krav hänförliga till bygg- och förvaltningsrelaterade åtaganden.

Med anledning av konkursen föreligger osäkerhet kring möjligheten att erhålla full täckning för dessa fordringar vilka därmed är bokade som befarade kundförluster i 2025. Styrelsen bevakar föreningens rätt i konkursförfarandet och följer utvecklingen löpande.

Till följd av det uppkomna likviditetsbehovet beslutade styrelsen i december 2025 att uppta ett lån om 300 000 kronor. Under året har även föreningens lånestruktur setts över och räntebindningen fördelats över olika löptider i syfte att minska ränterisken.

Vid extra föreningsstämma i oktober 2025 beslutades att anta trivsel- och ordningsregler samt att ingå gemensamt serviceavtal för luftvärmepumpar.

Styrelsen beslutade även om en avgiftsjustering om 2 procent från och med 2026 för att stärka föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2026 har konkursförvaltaren meddelat att utdelning i konkursen inte bedöms komma att ske, vilket innebär att föreningens fordringar mot Signum Fastigheter sannolikt inte kommer att erhållas.

Styrelsen har beaktat detta i sin fortsatta ekonomiska planering.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022 (10 mån)
Nettoomsättning	1 304	543	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 147	-377	-30	-84
Balansomslutning	102 667	115 944	94 293	46 655
Soliditet (%)	75,9	68,2	3,1	0,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	669	278	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 396	12 500	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 396	12 500	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-1	49	0	0
Räntekänslighet (%)	18,5	45,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	84	118	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,6	100,0	0,0	0,0

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för verksamhetsåret 2025, merparten av det negativa resultatet beror på avskrivningar som inte påverkar föreningens likviditet eller möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

Styrelsen följer föreningens ekonomi noggrant och kommer vid behov att vidta åtgärder för att säkerställa en balanserad budget framöver.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 550 000		-113 826	-376 879	79 059 295
Disposition av föregående års resultat:		97 450	-474 329	376 879	0
Årets resultat				-1 147 021	-1 147 021
Belopp vid årets utgång	79 550 000	97 450	-588 155	-1 147 021	77 912 274

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-588 155
årets förlust	-1 147 021
	-1 735 176
behandlas så att avsättning till yttre underhållsfond i ny räkning överföres	97 450
	-1 832 626
	-1 735 176

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Bostadsrättsföreningen Syrenlunden i Bro
Org.nr 769641-0302

4 (11)

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 303 768	542 895
Övriga intäkter		88 953	0
		1 392 721	542 895
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-283 571	-285 787
Övriga kostnader		-301 739	-145 504
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 145 455	-473 284
		-1 730 765	-904 575
Rörelseresultat		-338 044	-361 680
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-808 978	-15 199
		-808 977	-15 199
Resultat efter finansiella poster		-1 147 021	-376 879
Resultat före skatt		-1 147 021	-376 879
Årets resultat		-1 147 021	-376 879

Bostadsrättsföreningen Syrenlunden i Bro
Org.nr 769641-0302

5 (11)

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

102 268 761

103 414 216

102 268 761

103 414 216

Summa anläggningstillgångar

102 268 761

103 414 216

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

245 177

164 037

Övriga fordringar

231

12 071 814

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4 170

0

249 578

12 235 851

Kassa och bank

148 801

293 851

Summa omsättningstillgångar

398 379

12 529 702

SUMMA TILLGÅNGAR

102 667 140

115 943 918

Bostadsrättsföreningen Syrenlunden i Bro
Org.nr 769641-0302

6 (11)

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

79 550 000

79 550 000

Fond för yttre underhåll

5

97 450

0

79 647 450

79 550 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-588 155

-113 825

Årets resultat

-1 147 021

-376 879

-1 735 176

-490 705

Summa eget kapital

77 912 274

79 059 295

Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

23 956 460

24 362 500

Summa långfristiga skulder

23 956 460

24 362 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

203 020

0

Leverantörsskulder

1 875

3 006

Skulder till intresseföretag

338 946

12 425 456

Övriga skulder

0

7 584

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

254 565

86 077

Summa kortfristiga skulder

798 406

12 522 122

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

102 667 140

115 943 918

Bostadsrättsföreningen Syrenlunden i Bro
Org.nr 769641-0302

7 (11)

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-338 044	-363 351
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 145 455	473 284
Erhållen ränta	1	0
Erlagd ränta	-817 585	-2 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-10 173	107 481

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-81 140	-164 037
Förändring av kortfristiga fordringar	12 067 413	-5 034 412
Förändring av leverantörsskulder	-1 131	-680 436
Förändring av kortfristiga skulder	372 530	82 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 347 499	-5 688 820

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-16 706 371
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-16 706 371

Finansieringsverksamheten

Inbetalning medlemsinsatser	0	76 494 200
Upptagna lån	-12 492 549	-53 879 404
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 492 549	22 614 796

Årets kassaflöde

-145 050 219 605

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	293 851	74 246
Likvida medel vid årets slut	148 801	293 851

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byte av redovisningsprincip

Från och med räkenskapsåret 2024 har föreningen bytt redovisningsregelverk från BFNAR 2016:10 (K2) till BFNAR 2012:1 (K3). Beslutet att byta regelverk har tagits av styrelsen i samråd med redovisningskonsult och grundas på förändrade redovisningsbehov i föreningen.

Föreningen har under uppförandeskedet aktiverat räntekostnader som uppstått i samband med investeringar, vilket inte är tillåtet enligt K2. K3 tillåter att sådana räntekostnader aktiveras som en del av anskaffningsvärdet för investeringen, vilket ger en mer rättvisande bild av föreningens resultat och balansräkning över tid.

Övergången till K3 innebär vissa förändringar i hur tillgångar, avskrivningar och kostnader redovisas. Detta påverkar dock inte föreningens faktiska ekonomi eller medlemmarnas avgifter, utan syftar till att ge en mer rättvisande och detaljerad bild av föreningens ekonomi och fastighetens värdeutveckling.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader (stomme)	1,00%
Tak, fasad, fönster	2,20%
Rör, el	2,00%
Badrum	2,50%
Ventilation	3,30%
Inredning	4,00%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Bostadsrättsföreningen Syrenlunden i Bro
Org.nr 769641-0302

10 (11)

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 303 770	541 653
	1 303 770	541 653

I föreningens årsavgifter ingår vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Taxebundna kostnader	228 359	260 144
Övriga kostnader	26 925	25 643
	255 284	285 787

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 887 500	32 041 658
Omklassificeringar	0	71 845 842
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 887 500	103 887 500
Ingående avskrivningar	-473 284	0
Årets avskrivningar	-1 145 455	-473 284
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 618 739	-473 284
Utgående redovisat värde	102 268 761	103 414 216

Not 5 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Reservering enligt stadgar IB	0	0
Reservering enligt stadgar UB	97 450	0
	97 450	0

Not 6 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetslån	23 956 460	24 362 500
	23 956 460	24 362 500

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	62 147 000	62 147 000
	62 147 000	62 147 000

Bostadsrättsföreningen Syrenlunden i Bro
Org.nr 769641-0302

11 (11)

Upplands-Bro

Årsredovisningen beslutades 2026-04-15

Upplands-Bro

Underskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Robin Forsberg
Ordförande

Milja Winqvist

Dania Acosta Dote

Richard Geidenstam

Arezo Samadi

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Von Scheele
Extern revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: ÅR_769641-0302 Brf Syrenlunden i Bro för 20250101-20251231-ver3.pdf
Checksumma: 7c2f3bf8cfbd23d871c216224cfc9e88bb4f1e5167f3800377acd95066a235c8
Skickad: 2026-04-20 kl 13:31

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: MILJA WINQUIST
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-20 kl 14:19



Digitalt signerad av: ROBIN FORSBERG
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-20 kl 14:20



Digitalt signerad av: Arezo Samadi
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-20 kl 14:38



Digitalt signerad av: Dania De Maria Acosta Dote
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-20 kl 17:06



Digitalt signerad av: RICHARD GEIDENSTAM
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-20 kl 17:10



Digitalt signerad av: ANDERS VON SCHÉELE
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-20 kl 17:30

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>