

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024  
BRF Sjöviksskogen

## Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

## Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.  
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

## Ordlista

**Anläggningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning:** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning:** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse:** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond:** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats:** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott:** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet:** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning:** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet:** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond:** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

**Upplupna intäkter:** Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplupna kostnader:** Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplåtelse:** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

**Upplåtelseavgift:** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

**Upplåtelseavtal:** Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift:** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma:** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Sjöviksskogen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2004-10-28.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-26.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Årstaberget 4 i Stockholms kommun 2004-10-05.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 60 bostadsrätter. Den totala arean uppgår till 5 375 kvm varav 4 415 kvm för boarean och 960 kvm för lokalarean. Föreningen disponerar 32 garageplatser och sju parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök

18 st 2 rum och kök

18 st 3 rum och kök

20 st 4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i Årstabergets Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen ansvarar för skötsel av garage, markplantering, gård, angöringsvägar, miljöstugor och ledningar för spill- och dagvatten.

En övernattningslägenhet ägs tillsammans med Brf Sjöviksberget. Ett avtal reglerar ansvar samt fördelning av intäkter och kostnader mellan föreningarna.

#### Servitut

Föreningen har två belastande servitut och två förmånsservitut.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med hel fastighetsavgift som för år 2024 uppgår till 98 tkr. Fastighetsskatt för garage uppgår till 27 tkr vilket är 1% av taxeringsvärde för garage.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 196 737 tkr varav byggnadsvärde är 105 737 tkr och markvärde 91 000 tkr. Värdeår är 2005.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Driftia AB, samt trappstädning med Städpoolen AB.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll sker årligen enligt föreningens underhållsplan. Styrelsens förslag till avsättning år 2024 uppgår till 1 mkr.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-15 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mikael Anteskog Adler Alma Andersson Staffan Magnus Holst Mats Eriksson Åsa Héléne Möller	ordförande
Suppleant	Jens Henriksson Julia Erschbaumer Niclas Persson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Forvis Mazars AB med auktoriserad revisor Anna Stenberg som huvudansvarig.

Valberedning

Åsa Eriksson  
Lars Grönvik  
Mikael Lindblom

Utförda större underhåll 2017-2024

Renovering av tvättstuga  
Reparation av markytor  
Reparation av betongplattor och betongtrappor  
Stamspolning  
Byte cirkulationspumpar  
Byte av fläktar på taket

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Avgifterna höjdes med 5 % från 1 januari 2024.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 94 (95) medlemmar. Under året har 8 (1) överlåtelse skett. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	4 293	4 125	4 011	3 991
Resultat efter finansiella poster	-1 010	46	-31	390
Soliditet (%)	70,82	70,74	70,59	70,09
Resultat exkl avskrivningar	115	1 178	1 026	1 492
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 643	8 752	8 861	9 069
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 100	7 189	-	-
Skuldränta (%)	3,84	2,12	1,38	1,09
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	890	866	802	802
Sparande per kvm (kr/kvm)	71	208	-	-
Räntekänslighet (%)	9,71	9,89	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	174	165	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,65	87,78	-	-

\*Årsavgiften inkluderar även elintäkten och tidigare år är omräknade.

De nyckeltal som är nya för 2023 visar inget värde för tidigare år.

Nyckeltalen är beräknade på boarea 4 415 kvm och totalarea 5 375 kvm.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldränta (%)

Årets räntekostnad dividerat med genomsnittligt fastighetslån

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### **Uppllysning om förlust**

Föreningens underskott beror på kraftigt ökade räntekostnader till följd av att lånens löptid har löpt ut under året vilket har påverkat föreningens ekonomi negativt. Dessutom har föreningen genomfört planerade åtgärder under året enligt föreningens underhållsplan. Avgiftshöjningar har skett om 5% under 2024-01-01 och höjningar om 5% har beslutats av styrelsen från 2025-01-01.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

### Förändringar i eget kapital

	Insatser/ upplåtelser	Balkongfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	93 505 611	43 631	4 512 245	-1 819 898	45 825	<b>96 287 414</b>
Disposition av föregående års resultat:		9 324	967 937	-931 436	-45 825	<b>0</b>
Årets resultat					-1 010 061	<b>-1 010 061</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>93 505 611</b>	<b>52 955</b>	<b>5 480 182</b>	<b>-2 751 334</b>	<b>-1 010 061</b>	<b>95 277 353</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 751 334
årets förlust	-1 010 061
	<b>-3 761 395</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	1 000 000
avsättning till balkongfond	9 324
ianspråk. fond för yttre underhåll	-260 845
i ny räkning överföres	-4 509 874
	<b>-3 761 395</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2024-12-31</b>	<b>-2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 293 081	4 124 805
Övriga rörelseintäkter		138 910	230 454
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 431 991</b>	<b>4 355 259</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 185 611	-1 784 221
Övriga externa kostnader	4	-502 694	-403 842
Personalkostnader	5	-174 210	-172 488
Avskrivningar		-1 124 573	-1 132 025
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 987 088</b>	<b>-3 492 576</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>444 903</b>	<b>862 683</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		11 092	8 279
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 466 056	-825 137
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 454 964</b>	<b>-816 858</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 010 061</b>	<b>45 825</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 010 061</b>	<b>45 825</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	131 349 849	132 358 269
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 305 599	1 421 752
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>132 655 448</b>	<b>133 780 021</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>132 655 448</b>	<b>133 780 021</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 292 859	1 687 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	115 789	168 183
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 408 648</b>	<b>1 856 162</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		478 053	470 965
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>478 053</b>	<b>470 965</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 886 701</b>	<b>2 327 127</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>134 542 149</b>	<b>136 107 148</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		31 120 000	31 120 000
Upplåtelseavgifter		61 327 000	61 327 000
Kapitaltillskott		1 058 611	1 058 611
Fond för yttre underhåll		5 480 182	4 512 245
Balkongfond		52 955	43 631
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>99 038 748</b>	<b>98 061 487</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 751 334	-1 819 898
Årets resultat		-1 010 061	45 825
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 761 395</b>	<b>-1 774 073</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>95 277 353</b>	<b>96 287 414</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	12 550 080	27 850 080
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 550 080</b>	<b>27 850 080</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	25 610 000	10 790 000
Leverantörsskulder		182 254	172 096
Skatteskulder		247 880	241 220
Övriga skulder		1 241	1 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	673 341	765 335
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 714 716</b>	<b>11 969 654</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>134 542 149</b>	<b>136 107 148</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 010 061	45 826
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 124 573	1 132 025
Förändring skatteskuld/fordran		6 660	122 710
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>121 172</b>	<b>1 300 561</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		72 165	-69 965
Förändring av kortfristiga skulder		-81 599	78 464
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>111 738</b>	<b>1 309 060</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 376 043
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-1 376 043</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-480 000	-480 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-480 000</b>	<b>-480 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-368 262</b>	<b>-546 983</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 010 228	2 557 210
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	12	<b>1 641 966</b>	<b>2 010 227</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	108 år
Tillbyggnad balkonger	30 år
Installationer	5 år
Inventarier	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter inkl elavgifter	3 797 769	3 620 100
Hyror garage, p-platser	495 312	504 705
	<b>4 293 081</b>	<b>4 124 805</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband, telefoni samt upplåtelse av parkeringsplats.

### Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	89 924	86 624
Trädgårdsskötsel	5 148	9 236
Städdagar	0	678
Städkostnader	84 652	80 671
Serviceavtal	15 308	19 376
Hisservice/besiktning	70 505	67 916
Besiktningsskostnader	0	15 375
Gemensamhetsanläggningar	281 508	212 999
Reparationer	66 557	31 650
Hissreparationer	6 045	0
Planerat underhåll	260 845	32 063
Fastighetsel	165 612	196 459
Uppvärmning	551 517	519 180
Vatten och avlopp	216 338	173 086
Avfallshantering	145 800	133 048
Försäkringskostnader	54 164	48 313
Kabel-tv	86 808	82 620
Bredband	70 446	67 517
Förbrukningsinventarier	5 004	3 389
Förbrukningsmaterial	5 376	4 021
Trivselåtgärder	4 055	0
	<b>2 185 612</b>	<b>1 784 221</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	27 370	27 370
Fastighetsavgift	97 800	95 340
Telefoni	19 895	18 664
Hemsida	3 275	6 091
Porto	5 624	4 218
Hyra/leasing av maskin/fordon	250	11 355
Föreningsgemensamma kostnader	8 035	14 669
Revisionsarvode	43 750	40 250
Ekonomisk förvaltning	223 444	157 756
Bankkostnader	3 094	4 167
Underhållsplan	13 810	13 375
Juridisk konsultation	41 633	0
Övriga poster	14 715	10 586
	<b>502 695</b>	<b>403 841</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	143 250	131 250
Sociala avgifter	30 960	41 238
	<b>174 210</b>	<b>172 488</b>

#### Not 6 Byggnader, mark och fastighetsförbättringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 608 610	99 608 610
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>99 608 610</b>	<b>99 608 610</b>
Ingående avskrivningar	-11 250 341	-10 241 921
Årets avskrivningar	-1 008 420	-1 008 420
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 258 761</b>	<b>-11 250 341</b>
Redovisat värde mark	44 000 000	44 000 000
	<b>44 000 000</b>	<b>44 000 000</b>
<b>Redovisat värde byggnad och mark</b>	<b>131 349 849</b>	<b>132 358 269</b>
Taxeringsvärden byggnader	105 737 000	105 737 000
Taxeringsvärden mark	91 000 000	91 000 000
	<b>196 737 000</b>	<b>196 737 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 117 670	741 627
Laddpunkter elbilar	0	223 000
Solcellsanläggning	0	1 153 043
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 117 670</b>	<b>2 117 670</b>
Ingående avskrivningar	-695 918	-572 313
Årets avskrivningar	-116 153	-123 605
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-812 071</b>	<b>-695 918</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 305 599</b>	<b>1 421 752</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	128 946	128 467
Avräkningskonto förvaltare	1 163 913	1 539 262
Andra kortfristiga fordringar	0	20 250
<b></b>	<b>1 292 859</b>	<b>1 687 979</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Intäkter gästlägenhet	1 408	0
Försäkring	73 332	47 063
Bredband	11 493	12 978
Kabel TV	21 810	21 702
Ekonomisk förvaltning	0	37 114
Serviceavtal	2 702	1 313
Upplupen elintäkt	0	48 013
Telefon	5 044	0
<b></b>	<b>115 789</b>	<b>168 183</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,560	2025-09-01	14 940 000	14 940 000
Stadshypotek	2,970	2026-06-01	12 910 080	13 270 080
Stadshypotek	4,330	2025-03-01	10 310 000	10 430 000
Kortfristig del			-25 610 000	-10 790 000
			<b>12 550 080</b>	<b>27 850 080</b>
Kortfristig skuld			25 610 000	10 790 000

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Specifikation kortfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 25 250 000 kronor

Årlig amortering långfristiga lån: 360 000 kronor

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	88 724	89 615
Styrelsearvoden	123 808	123 808
Sociala avgifter	32 110	38 900
Arvode för revision	22 000	22 000
Förutbetalda avgifter och hyror	248 411	352 938
Fastighetsel	28 055	23 948
Fjärrvärme	71 145	73 861
Avfallskostnader	16 778	11 354
Vattenkostnader	36 089	28 912
Övriga kostnader	6 221	0
	<b>673 341</b>	<b>765 336</b>

### Not 12 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	478 053	470 965
Likvida medel klientkonto	1 163 913	1 539 262
	<b>1 641 966</b>	<b>2 010 227</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	50 200 000	50 200 000
	<b>50 200 000</b>	<b>50 200 000</b>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mikael Anteskog Adler  
Ordförande

Mats Eriksson

Alma Andersson

Staffan Magnus Holst

Åsa Héléne Möller

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Forvis Mazars AB

Anna Stenberg  
Auktoriserad revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2024\_BRF\_Sjöviksskogen.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-01 10:00:40

Dokumentet är undertecknat av:

 ALMA ANDERSSON (19850410XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-30 18:38:27
 ANNA STENBERG (19660107XXXX) Revisor	2025-05-01 10:00:40
 MIKAEL ANTESKOG ADLER (19790830XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-30 20:11:03
 Staffan Magnus Holst (19751126XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-30 18:44:59
 MATS ERIKSSON (19570221XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-30 20:40:30
 Åsa Héléne Möller (19680429XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-30 18:40:29



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2024\_BRF\_Sjöviksskogen.pdf (917949 byte)

8E69DF3E477F8ACE7FB94FA06FB01D7FC6C28E57C686D380AECC2ACD885CC7383AD516F54F56614F0DE7  
78CC6C70EC0C3D3AEAB0EE040B03692E005F7A992138

<https://esign.summera.support/verify>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöviksskogen  
Org. nr 769611-1041

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöviksskogen för år 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöviksskogen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorers 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Forvis Mazars AB

Anna Stenberg  
Auktoriserad revisor


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-01 10:02:25

Dokumentet är undertecknat av:

 ANNA STENBERG (19660107XXXX) Revisor

2025-05-01 10:02:25



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (65429 byte)

828F6816B5258AEB030ECF015DA5928C3EA5C667135148B4EF271F0045ACDF16A2F0903ABCA24AE140BC  
E0103AE49F6A96197E715F3DC91F45DCC3AF45FFF73D

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

