

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Sjöblick 1
Org nr: 769618–3941



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sjöblick 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-17 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kråkholmen 1 Stockholms Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 73 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2014. Fastigheternas adress är Ekholmsvägen 301–303 i Skärholmen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
15	45	13	73

Dessutom tillkommer

Källarlokalerna	Garage	P-platser
14	28	15

Total tomtarea 3 244 m²

Total bostadsarea 3 934 m²

Årets taxeringsvärde 92 833 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 92 833 000 kr



Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Vinterväghållning	Riksbyggen
El	Ellevio AB, Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Stockholm Avfall AB
Kabel-tv/bredband/telefoni	Telia Sverige AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 123 tkr och planerat underhåll för 101 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen en årlig budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen har beslutat att avsätta 100 tkr till föreningens underhållsfond under räkenskapsåret.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	101 329

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Tingmalm	Ordförande	2024
Olivia Englundh	Sekreterare	2024
Davood Pourzare	Ledamot	2025
Meryem Ucar	Ledamot	2025
Åsa Glimtoft	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Goran Stanojevic	Suppleant	2024
Tommy Pålson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2024

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Edina Jakupovic	Sammanställande	2024
Tommy Pålson	Övrig valberedning	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 93 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Ekonomi

Föreningen visar ett negativt resultat 2023 till störst del på grund av att räntekostnader och driftkostnader blev högre än budgeterat. Kassen har under året minskat med 242 tkr vilket dock är bättre än budgeterat 2023. Likvidamedel vid årets slut är 1,6 mkr. Under 2024 kommer en budget upprättas för att säkerställa att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

För att förstärka föreningens ekonomi och säkerställa att föreningen även framledes har en stabil grund att stå på, så har avgiftshöjningen successivt genomförts under 2023. Från och med 2023-01-01 höjdes avgifterna med 6% sedan ytterligare 6% från och med 2023-06-01. Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgifterna i två omgångar även 2024. Den första höjningen med 10% från och med 2024-01-01 och andra höjningen med 10% från och med 2024-06-01. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 724 kr/m²/år.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 365 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -117 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 457	3 069	3 084	3 005	2 998
Resultat efter finansiella poster*	-1 483	-633	-621	-533	-842
Resultat exkl avskrivningar	-117	716	712	800	492
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-217	617	613	701	392
Balansomslutning	156 378	158 032	159 100	160 079	161 778
Årets kassaflöde	-224	-135	488	-447	394
Soliditet %*	66	66	66	66	66
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	90	90	88	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	807	709	713	693	694
Driftkostnader kr/kvm	419	285	291	257	320
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	393	285	291	257	320
Energikostnad kr/kvm*	244	161	184	162	171
Underhållsfond kr/kvm	177	177	152	127	101
Sparande kr/kvm*	-5	182	181	203	125
Ränta kr/kvm	356	159	147	152	172
Skuldsättning kr/kvm*	13 161	13 298	13 434	13 513	13 814
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 161	13 298	13 434	13 513	13 814
Räntekänslighet %*	16,3	18,8	18,8	19,5	19,9



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	110 930 000	697 110	-5 966 048	-633 056
Disposition enl. årsstämmobeslut			-633 056	633 056
Reservering underhållsfond		99 334	-99 334	
Ianspråktagande av underhållsfond		-101 329	101 329	
Årets resultat				-1 482 600
Vid årets slut	110 930 000	695 115	-6 597 109	-1 482 600

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 599 104
Årets resultat	-1 482 600
Årets fondreservering enligt stadgarna	-99 334
Årets ianspråktagande av underhållsfond	101 329
Summa	-8 079 709

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 079 709**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 456 810	3 068 772
Övriga rörelseintäkter	Not 3	197 657	43 183
Summa rörelseintäkter		3 654 467	3 111 955
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 646 388	-1 122 003
Övriga externa kostnader	Not 5	-582 042	-519 643
Personalkostnader	Not 6	-144 887	-140 085
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 365 276	-1 349 285
Summa rörelsekostnader		-3 738 593	-3 131 017
Rörelseresultat		-84 126	-19 062
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 728	10 450
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 400 203	-624 445
Summa finansiella poster		-1 398 474	-613 995
Resultat efter finansiella poster		-1 482 600	-633 056
Årets resultat		-1 482 600	-633 056



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	154 374 783	155 708 078
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	271 841	303 822
Summa materiella anläggningstillgångar		154 646 624	156 011 899
Summa anläggningstillgångar		154 646 624	156 011 899
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	4 492	15
Övriga fordringar	Not 13	9 928	9 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	107 899	177 895
Summa kortfristiga fordringar		122 319	187 627
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 608 743	1 832 868
Summa kassa och bank		1 608 743	1 832 868
Summa omsättningstillgångar		1 731 061	2 020 496
Summa tillgångar		156 377 685	158 032 395



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	110 930 000	110 930 000	
Fond för yttre underhåll	695 115	697 110	
Summa bundet eget kapital	111 625 115	111 627 110	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 597 109	-5 966 048	
Årets resultat	-1 482 600	-633 056	
Summa fritt eget kapital	-8 079 709	-6 599 104	
Summa eget kapital	103 545 406	105 028 006	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 799 500	17 160 000
Summa långfristiga skulder		17 799 500	17 160 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	33 976 362	35 152 794
Leverantörsskulder	Not 17	99 672	138 139
Övriga skulder	Not 18	-3 125	7 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	959 870	546 338
Summa kortfristiga skulder		35 032 779	35 844 389
Summa eget kapital och skulder		156 377 685	158 032 395



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 482 600	-633 056
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 365 276	1 349 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-117 324	716 229
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	65 309	-97 397
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	364 823	102 502
Kassaflöde från den löpande verksamheten	312 806	721 334
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-319 813
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-319 813
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-536 932	-536 932
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-536 932	-536 932
Årets kassaflöde	-224 126	-135 411
Likvidamedel vid årets början	1 832 868	1 968 279
Likvidamedel vid årets slut	1 608 743	1 832 868
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installation laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 848 486	2 596 440
Hyror, lokaler	33 600	33 600
Hyror, garage	177 120	175 520
Hyror, p-platser	75 600	74 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 400	-2 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-151	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-400	-619
Elavgifter	324 955	192 431
Summa nettoomsättning	3 456 810	3 068 772

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	28 531	17 594
Erhållna statliga bidrag	140 027	0
Övriga rörelseintäkter	29 099	25 589
Summa övriga rörelseintäkter	197 657	43 183

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-101 329	0
Reparationer	-122 729	-134 585
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-12 330	-12 330
Försäkringspremier	-98 779	-93 267
Systematiskt brandskyddsarbete	-38 981	0
Serviceavtal	-83 936	-78 816
Obligatoriska besiktningar	0	-11 391
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-27 344
Snö- och halkbekämpning	-116 065	-71 579
Förbrukningsinventarier	0	-386
Vatten	-53 455	-43 421
Fastighetsel	-667 175	-373 400
Uppvärmning	-239 622	-214 692
Sophantering och återvinning	-102 989	-50 641
Förvaltningsarvode drift	-9 000	-10 152
Summa driftskostnader	-1 646 388	-1 122 003

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-312 319	-297 186
IT-kostnader	-147 645	-121 238
Arvode, yrkesrevisorer	-23 000	-21 375
Övriga förvaltningskostnader	-34 867	-26 619
Kreditupplysningar	-264	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 438	-20 731
Telefon och porto	-6 681	-5 321
Medlems- och föreningsavgifter	-12 590	-5 162
Bankkostnader	-3 096	-1 937
Övriga externa kostnader	-27 141	-20 020
Summa övriga externa kostnader	-582 042	-519 643

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-109 500	-109 500
Övriga personalkostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-34 387	-30 585
Summa personalkostnader	-144 887	-140 085



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 333 294	-1 333 294
Avskrivning Installationer	-31 981	-15 991
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 365 276	-1 349 285

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 352	10 402
Ränteintäkter från likviditetsplacering	165	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	166	32
Övriga ränteintäkter	46	16
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 728	10 450

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 399 960	-624 445
Övriga räntekostnader	-243	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 400 203	-624 445

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	133 329 437	133 329 437
Mark	32 600 563	32 600 563
	165 930 000	165 930 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	165 930 000	165 930 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-10 221 922	-8 888 628
	-10 221 922	-8 888 628

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 333 294	-1 333 294
	-1 333 294	-1 333 294

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-11 555 216	-10 221 922
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	154 374 783	155 708 078
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	121 774 220	123 107 515
Mark	32 600 563	32 600 563

Taxeringsvärden

Bostäder	91 600 000	91 600 000
Lokaler	1 233 000	1 233 000
Totalt taxeringsvärde	92 833 000	92 833 000
<i>varav byggnader</i>	<i>74 233 000</i>	<i>74 233 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 600 000</i>	<i>18 600 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	319 813	0
	319 813	0
Årets anskaffningar		
Installationer	0	319 813
	0	319 813
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	319 813	319 813
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-15 991	0
	-15 991	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-31 981	-15 991
	-31 981	-15 991
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-47 972	-15 991
	-47 972	-15 991
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-47 972	-15 991
Restvärde enligt plan vid årets slut	271 841	303 822
Varav		
Installationer	271 841	303 822

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 492	15
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 492	15

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	8 570	8 570
Skattekonto	1 358	1 147
Summa övriga fordringar	9 928	9 717

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	86 053	81 568
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 609	76 394
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	13 348	13 043
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 890	6 890
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 899	177 895

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	1 608 743	1 832 868
Summa kassa och bank	1 608 743	1 832 868

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	51 775 862	52 312 794
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-536 932	-536 932
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-33 439 430	-34 615 836
Långfristig skuld vid årets slut	17 799 500	17 160 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,80%	2024-03-05	16 803 894,00	0,00	171 032,00	16 632 862,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2024-12-01	17 342 400,00	0,00	182 400,00	17 160 000,00
STADSHYPOTEK	4,40%	2025-12-01	18 166 500,00	0,00	183 500,00	17 983 000,00
Summa			52 312 794,00	0,00	536 932,00	51 775 862,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 536 932 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	59 348	138 139
Ej reskontraförda leverantörsskulder	40 324	0
Summa leverantörsskulder	99 672	138 139

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	-3 125	7 118
Summa övriga skulder	-3 125	7 118

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	34 405	27 455
Upplupna räntekostnader	359 789	38 168
Upplupna driftskostnader	0	19 777
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 275	0
Upplupna elkostnader	114 813	49 092
Upplupna vattenavgifter	13 349	11 577
Upplupna värmekostnader	33 962	30 399
Upplupna kostnader för renhållning	12 260	13 767
Upplupna revisionsarvoden	23 750	23 000
Upplupna styrelsearvoden	84 749	84 749
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 250	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	268 268	248 354
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	959 870	546 338

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	104 000 000	104 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Eva Tingmalm

Olivia Englundh

Davood Pourzare

Meryem Ucar

Åsa Glimtoft

Revisionsberättelse har lämnats den

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöblick 1, org.nr 769618-3941

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöblick 1 för år 2023.

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 2023 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 har 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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 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 Bostadsrättsföreningen Sjöblick för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 överskott eller underskott. 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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 överskott eller underskott 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. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signering

Per Engzell
Extern revisor