

Årsredovisning 2023

Brf Sibeliusgången 28

769618-4733



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sibeliusgången 28

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1.
Resultaträkning	s. 1.
Balansräkning	s. 1.
Kassaflödesanalys	s. 1.
Noter	s. 1.
Giltighet	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2.
Medlemsinformation	s. 3.
Flerårsöversikt	s. 4.
Upplysning vid förlust	s. 5.
Förändringar i eget kapital	s. 5.
Resultatdisposition	s. 5.
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av verksamhetslokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sveaborg 1	2018	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa genom Leif Bolander & Co AB .

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1975

Föreningen har 14 hyreslägenheter och 82 bostadsrätter om totalt 5 496 kvm och 9 lokaler om 655 kvm.

Byggnadernas totalyta är 6995 kvm.

Styrelsens sammansättning

Vid ingången av 2023 bestod styrelsen av följande ledamöter:

Johan Torstensson, Merja Merenje, Morgan Tjärnström, Otto Veström samt Alexander Sjödin.

Som suppleanter: Erdenebulan Jargalsaikhan, Linnea Ågren samt Maud Omner.

Stämman 2023-06-03 valde följande ledamöter:

Grigorios Kokkoris, Farzan Lotfinia, Anara Zhunusova samt Nishti Sharifi.

Som suppleanter: Linnea Ågren, Morgan Tjärnström och Maud Omner.

Från och med extrastämman som hölls 2023-09-30, valdes följande:

Grigorios Kokkoris	Ordförande
Farzan Lotfinia	Styrelseledamot
Hiwa Awder	Styrelseledamot
Lahcen Abbas	Styrelseledamot
Merenje Merja	Styrelseledamot
Simela Koulakidis	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-30, vilken behandlade stadgarna § 24 om att tillåta externa ledamöter i styrelsen. Ny styrelse valdes.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Några medlemmar har vänt sig till Bolagsverket under året och föreslagit att en särskild granskare ska utses för att granska föreningens ekonomi. Denna granskning har kommit till stånd under början av 2024 och kommer att bekostas av föreningens medlemmar. Initialt har den särskilda granskaren begärt ett startarvode om 200 000 kronor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 98 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 100 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 938 706	3 800 850	3 675 921	3 904 244
Resultat efter fin. poster	-5 421 184	-5 598 407	-5 209 382	-2 809 234
Soliditet (%)	30	27	28	30
Yttre fond	33 957	-	557 452	470 686
Taxeringsvärde	68 181 000	68 181 000	57 844 000	57 844 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	693	476	454	439
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,4	56,4	55,4	50,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 507	16 162	16 281	14 511
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 444	10 444	10 520	9 377
Sparande per kvm totalyta, kr	-262	-306	-291	-154
Elkostnad per kvm totalyta, kr	89	159	87	58
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	145	128	137	116
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	42	38	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	285	329	262	205
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	1,10	0,79	0,83
Räntekänslighet (%)	22,39	33,94	35,87	33,02

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 37 335 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets förlust uppgår till 5 421 184 kronor och lägger man tillbaka avskrivningarna om 3 451 648 kronor, blir förlusten 1 969 536 kronor. Under räkenskapsåret har denna förlust täckts likviditetsmässigt av en upplåtelse av en före detta hyresrätt och innebär i praktiken att föreningen har motsvarandes summa mindre i underhållspengar. Avgiftsnivån måste ses över och höjas.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	35 036 377	-	536 117	35 572 494
Upplåtelseavgifter	18 047 737	-	1 813 883	19 861 620
Fond, yttre underhåll	0	-	-33 957	-33 957
Balanserat resultat	-19 808 545	-5 400 905	33 957	-25 175 494
Årets resultat	-5 400 905	5 400 905	-5 421 184	-5 421 184
Eget kapital	27 874 663	0	-3 071 184	24 803 479

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-25 175 494
Årets resultat	-5 421 184
Totalt	-30 596 678

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	136 229
Balanseras i ny räkning	-30 732 907
	-30 596 678

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 938 706	3 800 850
Övriga rörelseintäkter	3	378 598	14 590
Summa rörelseintäkter		5 317 304	3 815 440
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 344 220	-4 215 386
Övriga externa kostnader	9	-480 917	-592 553
Personalkostnader	10	-200 344	-213 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 451 648	-3 397 991
Övriga rörelsekostnader	11	-235 199	0
Summa rörelsekostnader		-8 712 328	-8 419 234
RÖRELSERESULTAT		-3 395 024	-4 603 794
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		114 915	11 045
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-2 141 075	-808 156
Summa finansiella poster		-2 026 160	-797 111
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 421 184	-5 400 905
ÅRETS RESULTAT		-5 421 184	-5 400 905

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13	94 730 713	92 436 239
Maskiner och inventarier	14	0	0
Pågående projekt		0	5 720 701
Summa materiella anläggningstillgångar		94 730 713	98 156 940
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		94 730 713	98 156 940
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		81 414	43 927
Övriga fordringar	15	222 007	21 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	306 058	320 634
Summa kortfristiga fordringar		609 479	386 504
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 107 737	3 609 276
Summa kassa och bank		4 107 737	3 609 276
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 717 216	3 995 781
SUMMA TILLGÅNGAR		99 447 929	102 152 721

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 434 114	53 084 114
Fond för yttre underhåll		-33 957	0
Summa bundet eget kapital		55 400 157	53 084 114
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-25 175 494	-19 808 545
Årets resultat		-5 421 184	-5 400 905
Summa ansamlad förlust		-30 596 678	-25 209 451
SUMMA EGET KAPITAL		24 803 479	27 874 663
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	8 465 000	15 164 000
Övriga långfristiga skulder		42 500	42 500
Summa långfristiga skulder		8 507 500	15 206 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		64 589 000	57 890 000
Leverantörsskulder		536 639	254 432
Skatteskulder		11 026	4 306
Övriga kortfristiga skulder		79 079	108 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	921 206	814 313
Summa kortfristiga skulder		66 136 949	59 071 557
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 447 929	102 152 721

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 395 024	-4 603 794
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 451 648	3 397 991
	56 624	-1 205 803
Erhållen ränta	114 915	11 045
Erlagd ränta	-2 122 591	-778 612
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 951 052	-1 973 370
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 176	76 873
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	347 908	-729 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 617 320	-2 626 186
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-234 220	-1 138 142
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-234 220	-1 138 142
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 350 000	3 840 000
Amortering av lån	0	-535 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 350 000	3 305 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	498 460	-459 328
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 609 276	4 068 604
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 107 737	3 609 276

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sibeliusgången 28 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången. Följande komponenter och kvarvarande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	91 år	Fönster	2 år	Badrum	33 år
Stommkomp	2 år	Fasad	2 år	Belysning	8 år
Gårdsbjälklag	2 år	Ventilation	2 år	Låscylindrar	7 år
Stammar	55 år	Hiss	7 år	Hysesrätter	8 år
Garage	2 år	Yttertak	32 år	Ventilation	6 år
Värme	2 år	Restpost	2 år	Kameraövervakning	3 år
Sanitet	33 år	Toaletter lokal	8 år	Inglasn balkonger	8 år
El	2 år	Fjärrvärmecentral	47 år	Styr o övervakn	11 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 227 068	2 155 202
Hysesintäkter, bostäder	673 415	705 518
Hysesintäkter, lokaler	631 196	555 285
Hysesintäkter, p-platser	247 584	246 369
Intäkter internet	6 738	6 795
Övriga intäkter	51 830	86 579
Vatten	8 808	10 592
El	64 392	8 106
Värme	27 675	26 404
Summa	4 938 706	3 800 850

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	40 444	14 590
Återvunna kundförluster	49 818	0
Försäkringssersättning	99 891	0
Elstöd	188 445	0
Summa	378 598	14 590

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Besiktning och service	152 552	271 487
Städning	222 754	251 756
Fastighetsskötsel	22 308	0
Sotning	4 239	11 554
Trädgårdsarbete	2 674	11 023
Summa	404 528	545 820

I denna post ingick föregående år kostnader som vidarefakturerats, dessa har flyttats till posten för Övriga externa kostnader, belopp som är flyttat uppgår till 6 683 kronor.

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	760 039	196 977
Försäkringsskador	0	260 528
Summa	760 039	457 505

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerat underhåll	135 743	-136 229
Summa	135 743	-136 229

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	619 736	1 114 613
Uppvärmning	1 011 827	894 493
Vatten	358 605	291 296
Sophämtning	275 528	291 678
Summa	2 265 696	2 592 080

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	125 970	121 240
Övrigt	30 650	42 074
Kabel-TV	362 392	342 481
Bredband	40 848	40 240
Fastighetsskatt	218 354	210 175
Summa	778 214	756 210

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Vidarefakturerade kostnader	6 446	6 683
Förbrukningsmaterial	6 332	26 405
Övriga förvaltningskostnader	308 004	403 356
Revisionsarvoden	35 750	33 375
Ekonomisk förvaltning	124 385	117 479
Konsultkostnader	0	5 256
Summa	480 917	592 553

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	153 500	162 524
Sociala avgifter	45 679	50 640
Övriga personalkostnader	1 165	140
Summa	200 344	213 304

NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2023	2022
Utrangering av ursprunglig komponent stammar	235 199	0
Summa	235 199	0

**NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 140 706	807 793
Övriga räntekostnader	369	363
Summa	2 141 075	808 156

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	106 221 338	103 039 037
Årets inköp	5 981 321	3 182 301
Utrangering komponent	-2 191 495	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	110 011 164	106 221 338
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 785 099	-10 387 108
Årets avskrivning	-3 451 648	-3 397 991
Utrangering komponent	1 956 296	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 280 451	-13 785 099
Utgående restvärde enligt plan	94 730 713	92 436 239
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 845 154</i>	<i>11 845 154</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 400 000	49 400 000
Taxeringsvärde mark	18 781 000	18 781 000
Summa	68 181 000	68 181 000

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 720 701	7 764 860
Årets inköp	234 220	1 151 231
Omklassificering	-5 954 921	-3 195 390
Utgående anskaffningsvärde	0	5 720 701
Utgående redovisat värde	0	5 720 701

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	21 887	21 267
Övriga fordringar	200 120	676
Summa	222 007	21 943

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 962	105 893
Försäkringspremier	86 382	82 956
Kabel-TV	94 567	90 575
Bredband	9 914	9 914
Förvaltning	32 233	31 296
Summa	306 058	320 634

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-05-28	4,49 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2024-08-28	4,91 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2024-06-28	0,44 %	7 612 000	7 612 000
SEB	2024-06-28	4,63 %	5 000 000	5 000 000
SEB	2024-06-28	4,63 %	5 000 000	5 000 000
SEB	2024-07-28	4,82 %	7 552 000	7 552 000
SEB	2024-12-28	0,58 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2026-12-28	4,59 %	8 465 000	8 465 000
SEB	2024-04-28	4,53 %	9 425 000	9 425 000
Summa			73 054 000	73 054 000
Varav kortfristig del			64 589 000	57 890 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 054 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	819	10 688
Städning	18 020	17 242
El	75 288	190 943
Uppvärmning	155 343	131 022
Vatten	59 908	53 977
Renhållning	1 368	8 056
Utgiftsräntor	58 131	39 647
Förutbetalda avgifter/hyror	532 329	342 738
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	921 206	814 313

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	76 589 000	76 589 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den särskilda granskningen pågår.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Grigorios Kokkoris
Ordförande

Farzan Lotfinia
Styrelseledamot

Hiwa Awder
Styrelseledamot

Lahcen Abbas
Styrelseledamot

Merenje Merja
Styrelseledamot

Simela Koulakidis
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Joakim Mattsson
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

GRIGORIOS KOKKORIS

Styrelseordförande

Serienummer: 2608558a7dc461[...]cf700ded8d842

IP: 90.129.xxx.xxx

2024-06-05 19:17:55 UTC



SIMELA KOULAKIDIS

Styrelseledamot

Serienummer: 780e7a95fb8121[...]621ee47136ba0

IP: 83.188.xxx.xxx

2024-06-05 19:26:40 UTC



MERJA MERENJE

Styrelseledamot

Serienummer: 42bcd0ed20d06[...]2b5f27d693f48

IP: 83.188.xxx.xxx

2024-06-05 19:30:41 UTC



FARZAN LOTFINIA

Styrelseledamot

Serienummer: ec27d48222c795[...]1f843695f8eb4

IP: 85.194.xxx.xxx

2024-06-05 19:57:50 UTC



HIWA AWDER

Styrelseledamot

Serienummer: d7b113ffac42c3[...]84e550fd65917

IP: 83.188.xxx.xxx

2024-06-06 10:19:37 UTC



INTISSAR MOURAD

Styrelseledamot

Serienummer: d242fdd152a486[...]4f746dc7e74e3

IP: 90.129.xxx.xxx

2024-06-07 11:04:29 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-06-07 11:33:15 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sibeliusgången 28, org.nr. 769618-4733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sibeliusgången 28 för räkenskapsåret 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 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 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 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, förfälskning, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sibeliusgången 28 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Styrelsen ska dokumentera sin förvaltning i protokoll som förs vid styrelsens möten. De styrelseprotokoll som funnits tillgängliga för revision har varit bristfälliga. Protokollen har inte varit justerade i enlighet med vad som anges i lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-06-07 11:32:33 UTC



Penneo dokumentnyskel: S4GOO-UODQN-07BZO-KOE70-3IA0A-00TJJ

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>