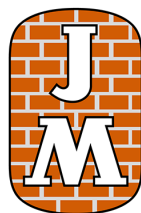


Årsredovisning 2023

Brf Sjöviksbacken

769632-9916



@home



S1XIOZgrZA-HJM_ZxBbR

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöviksbacken

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2016-10-05.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 oktober 2016.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2020 och har deklarerats som färdigställd. Den har äsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Oskarslund 1	2018	Stockholm

Föreningen äger marken.

På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i sex-tio våningar med totalt 229 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 17 978 m² och sex lokaler med en total lokalarea om ca. 478 m². Föreningen disponerar över 153 parkeringsplatser samtliga i garage. Av dessa platser är 40 försedda med laddstolpar för elbilar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns gästlägenhet och tvättstuga. Byggnaden är ansluten till fjärrvärme, kallvattenservis, spill- och dagvattenledning samt elservis. I byggnaden finns undercentralfjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, nio hissar, hisschakt, entréer, passage, trapphus, digitala postboxar- och skärmar, garage i två plan, sex utrymmen för källsortering av sopor, förrådsutrymmen, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum samt rullstolsförråd.

Väsentliga servitut

Servitut avseende allmän gångtrafik och bibehållande gatanläggningar belastar föreningens fastighet.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m.
Fysiokinetik i Shlm AB	Sjukgymnastik	Ja	124m ²	2025-12-10
Petra Kindlund AB	Sport	Ja	92m ²	2026-03-01
Ae Liljeholmen AB	Restaurang	Ja	153m ²	2026-07-01
BFC i Sthlm AB	Cafe	Ja	88m ²	2026-07-01

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Föreningen har under 2020 och 2021 erhållit 3 162 093 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus.

Styrelsens sammansättning

Per Clasén	Ordförande
Anna Landin	Suppleant
Anna Lenneby	Suppleant
Michal Budryk	Suppleant
Billy Kay	Styrelseledamot
Mediha Kiessling	Styrelseledamot
Rickard Wass	Styrelseledamot
Soran Baweri	Styrelseledamot

Valberedning

Ann Gustafsson, sammankallande
Cecilia Dilot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöter

Revisorer

Linnea Nyström Revisor Allians Revision och Redovisning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-08. Ändring av normalstadgar och styrelsesammansättning samt införande av gemensam el.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och administrativ förvaltning	JM@home AB
Teknisk förvaltning	JM@home AB
Hissar	Kone
Låssystem	Certego
Passagesystem, porttelefon mm	Din Box
Bredband och TV	Telia
P-platser och övervakning	Parkman
Varmvattenförbrukning	Minol

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 108 000 kronor per år.

Även köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 10 000 kronor per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 6 660 000 kronor (7 125 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen (1 988 000). Omläggning skedde av ett lån, 51 910 000 kr till 4,46% ränta och 2 års löptid. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer elva.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 6,00%.

Förändringar i avtal

Efter extra stämma tecknades avtal med Infometric AB om införande av gemensam el under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 385 st. Tillkommande medlemmar under året var 41 och avgående medlemmar under året var 43. Vid räkenskapsårets slut fanns det 383 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 27 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	16 916 930	15 921 661	15 720 987	8 069 778
Resultat efter fin. poster	-9 816	1 339 501	2 670 320	434 975
Soliditet (%)	81	81	81	80
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	713	666	666	666
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,6	-		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	14 192	14 562	14 959	15 376
Skuldsättning per kvm	13 825	14 185	14 571	14 978
Sparande per kvm	323	-		
Energikostnad per kvm	158	-		
Räntekänslighet	19,89	-		

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen har ett svagt negativt resultat för 2023, föreningen finansierar framtida åtaganden genom en höjning av årsavgiften med 7% from 2024-01-01.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2022-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	771 443 000	-	-	771 443 000
Upplåtelseavgifter	353 427 000	-	-	353 427 000
Fond, yttre underhåll	1 009 518	-	553 680	1 563 198
Balanserat resultat	2 095 777	1 339 501	-553 680	2 881 597
Årets resultat	1 339 501	-1 339 501	-9 816	-9 816
Eget kapital	1 129 314 795	0	-9 816	1 129 304 979

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 881 597
Årets resultat	-9 816
Totalt	2 871 781

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	553 680
Balanseras i ny räkning	2 318 101
	2 871 781

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	16 922 778	15 921 661
Rörelseintäkter	3	278 795	43 558
Summa rörelseintäkter		17 201 573	15 965 219
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 958 839	-4 714 088
Övriga externa kostnader	8	-1 459 613	-1 465 584
Personalkostnader	9	-208 954	-210 321
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 802 991	-5 804 313
Summa rörelsekostnader		-12 430 396	-12 194 306
RÖRELSERESULTAT		4 771 177	3 770 913
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		68 624	2 316
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 849 617	-2 433 728
Summa finansiella poster		-4 780 993	-2 431 412
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-9 816	1 339 501
ÅRETS RESULTAT		-9 816	1 339 501

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 18	1 382 045 011	1 387 785 439
Pågående projekt	11	148 500	0
Maskiner och inventarier	12	304 498	367 061
Summa materiella anläggningstillgångar		1 382 498 009	1 388 152 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 382 498 009	1 388 152 500
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		87 934	339 494
Övriga fordringar	13	2 380 639	2 332 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	472 732	386 803
Summa kortfristiga fordringar		2 941 305	3 059 254
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 518 979	3 140 587
Summa kassa och bank		2 518 979	3 140 587
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 460 284	6 199 841
SUMMA TILLGÅNGAR		1 387 958 293	1 394 352 341

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 124 870 000	1 124 870 000
Fond för yttre underhåll		1 563 198	1 009 518
Summa bundet eget kapital		1 126 433 198	1 125 879 518
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 881 597	2 095 777
Årets resultat		-9 816	1 339 501
Summa fritt eget kapital		2 871 781	3 435 277
SUMMA EGET KAPITAL		1 129 304 979	1 129 314 795
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	149 055 000	153 195 000
Depositioner		20 000	0
Summa långfristiga skulder		149 075 000	153 195 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		106 085 000	108 605 000
Leverantörsskulder		543 701	414 308
Skatteskulder		452 000	347 100
Övriga kortfristiga skulder	16	45 353	153 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 452 260	2 322 965
Summa kortfristiga skulder		109 578 314	111 842 545
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 387 958 293	1 394 352 341

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 771 177	3 770 913
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 802 991	5 804 313
	10 574 168	9 575 226
Erhållen ränta	68 624	2 316
Erlagd ränta	-4 849 617	-2 433 728
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 793 175	7 143 814
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	46 464	1 050 034
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	255 768	418 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 095 407	8 612 381
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-148 500	-430 934
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-148 500	-430 934
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-6 660 000	-7 125 000
Depositioner	20 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-6 640 000	-7 125 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-693 093	1 056 447
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 352 072	4 295 625
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 658 979	5 352 072

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöviksbacken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och vatten.

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 avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	5-10 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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	12 050 988	11 368 401
Hysesintäkter lokaler, moms	1 408 249	1 235 568
Hysesintäkter p-platser	2 541 373	2 425 823
Övriga intäkter	9 415	18 234
Deb. fastighetsskatt, moms	21 075	21 079
Internet	425 940	470 985
Varmvatten	357 445	321 979
Övernattnings-/gästlägenhet	58 750	42 300
Dröjsmålsränta	2 724	0
Andrahandsuthyrning	28 788	17 291
Övriga fakturerade kostnader moms	13 696	0
Vidarefakturerings moms	4 336	0
Summa	16 922 778	15 921 661

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	278 795	0
Erhållna skadestånd	0	43 558
Summa	278 795	43 558

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	24 401	29 625
Städning	77 527	41 833
Övriga driftskostnader	96 513	38 324
Besiktning och service	4 268	0
Yttre skötsel	37 518	52 528
Snöskottning	115 944	34 946
Övrigt	27 649	0
Summa	383 820	197 257

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande rep och underhåll av bostäder	0	23 800
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	83 590	262 794
Löpande rep och underhåll tvättstuga	1 879	0
Löpande rep och underhåll installationer	53 770	6 742
Löpande rep ventilation	108 160	0
Löpande rep och underhåll hissar	21 624	0
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	55 721	0
Löpande rep och underhåll skadegörelse	5 298	0
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	62 621	50 756
Löpande rep och underhåll 6	0	36 936
Övriga rep./underhåll	2 277	0
Summa	394 940	381 028

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
EI	1 139 021	1 574 115
Uppvärmning	1 373 646	1 195 988
Vatten	395 531	236 185
Sophämtning	378 146	380 644
Summa	3 286 344	3 386 932

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	187 664	191 322
Kabel-TV	480 072	462 399
Fastighetsskatt	226 000	95 150
Summa	893 735	748 871

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	735 252	709 194
Serviceavtal	135 556	106 836
Förvaltning garage	205 965	206 997
Förbrukningsinventarier	4 208	7 899
Förbrukningsmaterial	11 166	101 380
Telekommunikation	0	5 868
Övriga förvaltningskostnader	29 097	400
Revisionsarvoden	31 791	43 711
Möteskostnad	26 444	23 715
Ekonomisk förvaltning	247 340	238 394
Extra debitering ekonomisk förvaltning	22 082	7 809
Konsultkostnader	0	9 351
Bankkostnader	10 711	4 030
Summa	1 459 613	1 465 584

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	157 500	160 037
Löner, arbetare	1 500	0
Sociala avgifter	49 954	50 284
Summa	208 954	210 321

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 403 150 000	1 403 150 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 403 150 000	1 403 150 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 364 561	-9 624 121
Årets avskrivning	-5 740 428	-5 740 440
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 104 989	-15 364 561
Utgående restvärde enligt plan	1 382 045 011	1 387 785 439
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	714 298 256	714 298 256
Taxeringsvärde byggnad	616 600 000	616 600 000
Taxeringsvärde mark	364 000 000	364 000 000
Taxeringsvärde totalt	980 600 000	980 600 000

NOT 11, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående projekt	148 500	0
Summa	148 500	0

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	430 934	0
Inköp	0	430 934
Utgående anskaffningsvärde	430 934	430 934
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-63 873	0
Avskrivningar	-62 563	-63 873
Utgående avskrivning	-126 436	-63 873
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	304 498	367 061

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	229 350	121 472
Övriga fordringar	11 289	0
Klientmedelskonto	2 140 000	2 211 485
Summa	2 380 639	2 332 957

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Serviceavtal	35 134	0
Försäkringspremier	43 943	0
Kabel-TV	73 349	0
Inkomsträntor	38 729	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	281 577	386 803
Summa	472 732	386 803

Fördelning förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring		55 841
P-platser	223 577	186 049
Digitala tjänster		73 352
Serviceavtal		21 317
Varmvatten	58 000	50 244
Summa	281 577	386 803

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-04-30	0,88 %	51 025 000	52 285 000
Stadshypotek	2025-04-30	0,97 %	51 085 000	52 285 000
Stadshypotek	2026-04-30	0,70 %	51 085 000	52 285 000
Stadshypotek	2025-04-30	3,98 %	50 785 000	52 285 000
Stadshypotek	2024-02-02	4,46 %	51 160 000	52 660 000
Summa			255 140 000	261 800 000
Varav kortfristig del			106 085 000	108 605 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 221 840 000 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 16, ÖVRIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto moms	43 353	86 866
Övriga korta skulder	2 000	66 306
Summa	45 353	153 172

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	200 678	287 572
Uppvärmning	229 763	192 111
Utgiftsräntor	384 098	220 938
Vatten	87 742	0
Sociala avgifter	30 929	30 929
Förutbetalda avgifter/hyror	1 388 313	1 461 478
Styrelsearvode	98 437	98 437
Beräknat revisionsarvode	32 300	31 500
Summa	2 452 260	2 322 965

Fördelning upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
El	73 616	135 830
Vatten		55 982
Avfall	103 960	95 760
Yttre skötsel	20 149	
Bankavgifter	2 953	
Summa	200 678	287 572

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	278 300 000	278 300 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgift höjs med 7% under 2024. Under 2024 införs gemensam el vilket innebär att elkostnad kommer att faktureras från Brf utifrån förbrukning. Enligt beslut vid extra stämma kommer en extra kostnad på 150 kr/mån att läggas på månadsavgift under 18 månader from införande månad av gemensam el.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Per Clasén
Ordförande

Billy Kay
Styrelseledamot

Mediha Kiessling
Styrelseledamot

Rickard Wass
Styrelseledamot

Soran Baweri
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Allians Revision och Redovisning AB
Linnea Nyström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöviksbacken

Org.nr 769632-9916

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöviksbacken för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 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 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 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 Sjöviksbacken för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *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 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

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 överträdelser 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.

Stockholm den dag som framgår av min digitala underskrift

Allians revision & redovisning AB

Linnea Nyström
Auktoriserad revisor