



# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Sjöterrassen



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Sjöterrassen med säte i Fittja org.nr. 769611-5166 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är äkta enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fittjaterassen 1	2012-03-12	2013

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
62	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 062
<b>Totalt 62 objekt</b>		<b>5 062</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 2 rok, 10 st 3 rok, 13 st 4 rok, 19 st 6 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Prem Huq	Ordförande	2019-11-29	
Simon Glyssner	Ledamot	2023-01-16	
Rahim Demir	Ledamot	2019-11-29	
Hasan Sakbani	Ledamot	2022-04-04	2023-02-01
Laiqa Naby	Ledamot	2023-01-16	2023-05-08
Leyla Ordulu	Suppleant	2019-11-29	2023-05-08
Aleksandra Milutinovic	Suppleant	2023-05-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Simon Glyssner och Aleksandra Milutinovic.



Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit: Anders Slättås vald av föreningsstämman.

Valberedning: Stämman beslutade att inte välja någon valberedning.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-30. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +20% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning genomfördes 2023-06-29. Garantibesiktningar för bygg, rör, luft, el, mark och VA genomfördes 2016-09-13.

Underhållstillsyn genomförs årligen.

Översyn av olovlig andrahandsuthyrning.

Yttre underhållstillsyn.

Bindning av lån på nytt hos Handelsbanken.

Nytecknad fastighetsförsäkring hos Folksam.

Kanalrensning, injustering av luftflöden och OVK.

Ventilationsåtgärder.

Radonmätningar.

Nytecknad prenumeration för underhållsplan online.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Ventilationstillsyn
2022	Nollställning av mark och grönytor
2021	Renovering av miljörum
2020	Stamspolning
2020	Fastighetsbesiktning
2019	Lägenhetstillsyn
2019	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2019	Energideklaration
2019	Radonmätning
2016	Tvåårsbesiktning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Brandsäkerhetsbesiktning
2025	Stamspolning
2026	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	145	184	125	89	140
Skuldsättning, kr/kvm	10 883	11 024	11 280	11 407	11 533
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 883	11 024	11 280	11 407	11 533
Räntekänslighet, %	15	17	17	18	18
Energikostnad, kr/kvm	164	169	161	147	146
Årsavgifter, kr/kvm	740	661	648	629	629
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	745	666	654	633	630
Nettoomsättning, tkr	3 766	3 372	3 309	3 204	3 187
Resultat efter finansiella poster, tkr	-603	-118	-473	-635	-337
Soliditet, %	60	60	60	59	59

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

### Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 119 196 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 145 kr/m<sup>2</sup>. För att möta ökade drift- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat att höja föreningens avgifter inför 2024 med 20 %.

Varje år ser styrelsen över villkoren i föreningens lån och tar fram en budget för kommande år. I den fastställda budgeten tar styrelsen framförallt hänsyn till höjda räntor och planerade åtgärder i underhållsplanen.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med översyn rörande föreningens kostnader, konkurrensutsätter leverantörer samt anpassar avgifterna i syfte att nå en långsiktig balans i föreningens ekonomi. Föreningens negativa resultat påverkar inte föreningens möjligheter att finansiera framtida underhåll och övriga åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	88 064 000	0	0	88 064 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 532 000	0	1 537 000	3 069 000
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>89 596 000</b>	<b>0</b>	<b>1 537 000</b>	<b>91 133 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-4 745 099	-117 671	-1 537 000	-6 399 770
Årets resultat, kr	-117 671	117 671	-603 353	-603 353
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-4 862 770</b>	<b>0</b>	<b>-2 140 353</b>	<b>-7 003 123</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>84 733 230</b>	<b>0</b>	<b>-603 353</b>	<b>84 129 877</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 537 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 399 770
Årets resultat, kr	-603 353
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-7 003 123</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 680 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	167 673
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-8 515 450</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 765 762	3 372 123
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 618	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 770 380</b>	<b>3 372 123</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 973 354	-1 744 214
Övriga externa kostnader	Not 5	-52 836	-42 986
Personalkostnader	Not 6	-78 852	-78 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 048 540	-1 048 540
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 153 582</b>	<b>-2 914 592</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>616 797</b>	<b>457 531</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 235	1 504
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 222 385	-576 706
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 220 150</b>	<b>-575 202</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-603 353</b>	<b>-117 671</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-603 353</b>	<b>-117 671</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-603 353</b>	<b>-117 671</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	138 468 600	139 517 140
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>138 468 600</b>	<b>139 517 140</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>138 468 600</b>	<b>139 517 140</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		15 477	6 077
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 385 407	1 504 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	111 253	103 942
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 512 138</b>	<b>1 614 950</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 512 138</b>	<b>1 614 950</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>139 980 737</b>	<b>141 132 090</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	88 064 000	88 064 000
Fond för yttre underhåll	3 069 000	1 532 000
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>91 133 000</b>	<b>89 596 000</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 399 770	-4 745 099
Årets resultat	-603 353	-117 671
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-7 003 123</b>	<b>-4 862 770</b>

### Summa Eget kapital

<b>84 129 877</b>	<b>84 733 230</b>
-------------------	-------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	40 938 127	25 941 904
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>40 938 127</b>	<b>25 941 904</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 153 772	29 863 767
Leverantörsskulder		155 343	138 194
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	60	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	603 558	449 995
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>14 912 733</b>	<b>30 456 956</b>

### Summa Skulder

<b>55 850 860</b>	<b>56 398 860</b>
-------------------	-------------------

### Summa Eget kapital och skulder

<b>139 980 737</b>	<b>141 132 090</b>
--------------------	--------------------

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 616 797 457 531

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 1 048 540 1 048 540

### *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

**1 048 540 1 048 540**

Erhållen ränta 2 235 1 504

Erlagd ränta -1 161 099 -576 769

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**506 473 930 806**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -16 384 14 241

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 104 486 61 760

### *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

**88 103 76 002**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**594 576 1 006 808**

## **Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -713 772 -1 295 329

## **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-713 772 -1 295 329**

## **Årets kassaflöde**

**-119 196 -288 521**

**Likvida medel vid årets början 1 499 134 1 787 655**

**Likvida medel vid årets slut 1 379 938 1 499 134**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan. Reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll beslutas av stämman. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 745 956	3 344 616
	Övriga primära intäkter	19 806	27 507
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 765 762</b>	<b>3 372 123</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 765 762</b>	<b>3 372 123</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	4 618	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>4 618</b>	<b>0</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-85 030	-102 077
	Reparationer	-111 293	-206 192
	Planerat underhåll	-167 673	0
	Försäkringsskador	-120 938	-1 900
	EI	-24 960	-29 711
	Uppvärmning	-631 528	-568 736
	Vatten	-172 469	-255 568
	Sophämtning	-291 511	-211 464
	Fastighetsförsäkring	-85 613	-97 592
	Kabel-TV och bredband	-137 717	-135 097
	Förvaltningsavtalskostnader	-144 623	-135 877
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 973 354</b>	<b>-1 744 214</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 454	-1 930
	Administrationskostnader	-15 608	-15 430
	Extern revision	-30 125	-24 500
	Föreningsverksamhet	-1 650	0
	Övriga förvaltningskostnader	-3 000	-1 125
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-52 836</b>	<b>-42 986</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-60 000	-60 000
	Sociala avgifter	-18 852	-18 852
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-78 852</b>	<b>-78 852</b>

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 048 540	-1 048 540
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-1 048 540</b>	<b>-1 048 540</b>
Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	104 854 000	104 854 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	44 100 000	44 100 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>148 954 000</b>	<b>148 954 000</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 436 860	-8 388 320
	Årets avskrivningar	-1 048 540	-1 048 540
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-10 485 400</b>	<b>-9 436 860</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>138 468 600</b>	<b>139 517 140</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 200 000	11 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>71 200 000</b>	<b>71 200 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	61 090 000	61 090 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>61 090 000</b>	<b>61 090 000</b>
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 379 938	1 499 134
	Skattekonto	5 469	5 797
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 385 407</b>	<b>1 504 931</b>
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 253	103 942
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>111 253</b>	<b>103 942</b>

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	4,09%	2026-06-01	9 044 000	240 000
	Stadshypotek AB	4,3%	2025-06-01	10 000 000	0
	Stadshypotek AB	3,75%	2026-03-30	10 105 995	102 860
	Stadshypotek AB	2,09%	2025-03-30	12 261 904	130 912
	Stadshypotek AB	1,1%	2024-03-30	13 680 000	240 000
				<b>55 091 899</b>	<b>713 772</b>
	Långfristig del			40 938 127	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			473 772	
	Lån som ska konverteras inom ett år			13 680 000	
	Kortfristig del			14 153 772	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			713 772	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 855 088	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,88%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	0	5 000
	Övriga kortfristiga skulder	60	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>60</b>	<b>5 000</b>

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	345 116	292 465
	Upplupna räntekostnader	68 763	7 477
	Övriga upplupna kostnader	189 679	150 053
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>603 558</b>	<b>449 995</b>

Not 14	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
	Inga väsentliga händelser finns att nämna.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Sjöterrassen

Org.nr 769611-5166

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöterrassen 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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*

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, förfalskning,

Brf Sjöterrassen, Org.nr 769611-5166

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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**

Nedanstående anmärkning påverkar inte mina uttalanden ovan.

Slutlig årsredovisning är inte avgiven inom den tid som föreskrivs i föreningens stadgar 33§.

Stockholm den dag som framkommer av min digitala signatur

---

Anders Slättås  
Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Sjöterrassen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PREM HUQ**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-09-27 kl. 12:17:55



**RAHIM DEMIR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-09-27 kl. 12:58:03



**SIMON GLYSSNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-09-27 kl. 12:10:06



**OLOV ANDERS SLÄTTÅS**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-09-27 kl. 16:51:12



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Sjöterrassen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**OLOV ANDERS SLÄTTÅS**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-09-27 kl. 16:52:42



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.