

Brf Sjöråen 23

Org.nr: 769603-2742

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Sjöraen 23, organisationsnummer 769603-2742, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen registrerades den 28 juni 1998. Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Föreningens säte är i Stockholm.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos IF.

Styrelse

Ordförande	Noor Nordahl Agervald
Ledamot	Rebecka Johnell
Ledamot	Leif Ahlgren
Suppleant	Monica Höglind
Suppleant	Mats Flaum
Suppleant	Victor Rosén

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Leif Ahlgren

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

På stämman deltog 5 medlemmar.

Revisor

Martin Nord- Baker Tilly Norrköping AB

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Döbelnsgatan 41

Fastighetsbeteckning: Sjöraen 23.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	4	140
1 rok/vrå	1	35
2 rok	10	700
3 rok	1	70
4 rok	1	148
Summa	17	1 093

Totalt antal bostadslägenheter: 17

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Föreningen har avtal med Hissen AB avseende hisskötseln och med BK Fastighetservice AB vad avser jour.

Föreningsfrågor

Inga löner och ersättningar har utgått till styrelsen under året.

Föreningen är fortsatt helt skuldfri och har god tillgång på likvida medel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har en omfattande renovering skett av vindsvåningens terrasser på grund av vattenskada. Renoveringen stod färdig och besiktning slutfördes i Januari 2024.

I samband med ny ägare av vindsvåningen har även föreningen sålt av yta i trappa och förråd till denna.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	23
Tillkommande medlemmar under året	4
Avgående medlemmar under året	4
Under året har 2 överlåtelser skett.	

17 bostadsrätter

23 medlemmar vid räkenskapsårets slut

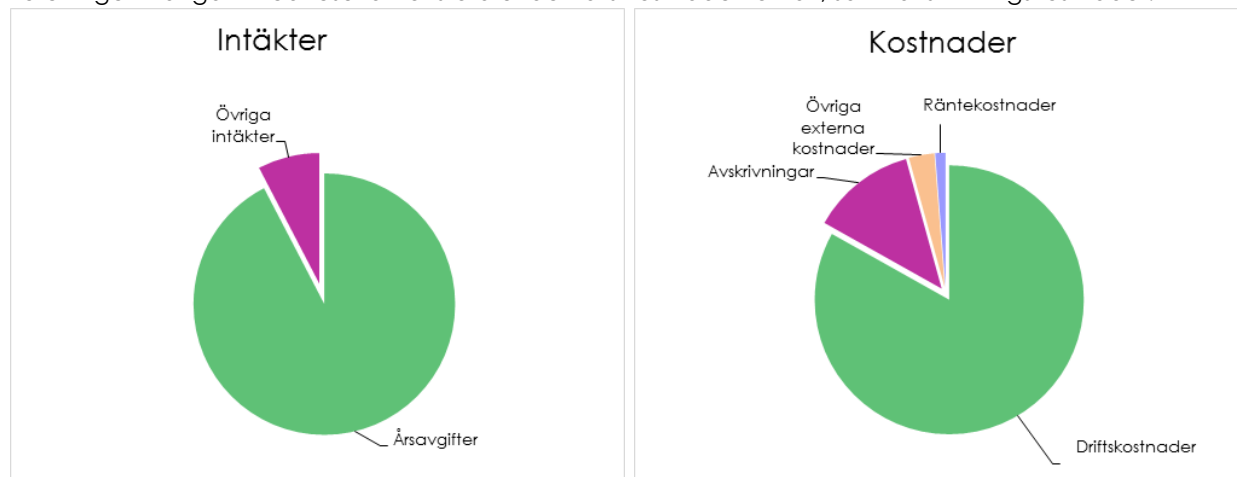
Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	485	428	414	420
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 448	- 479	- 1 066	- 258
Soliditet ¹ , %	99	99	99	99
Balansomslutning, tkr	11 344	12 564	13 041	14 107
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	443	385	385	385
Skuldsättning / kvm	0			
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	0			
Sparande / kvm	5			
Räntekänslighet	0			
Energikostnad / kvm	227			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92			

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysning vid förlust:

Föreningen har gått med resultat för stora underhålls kostnader för tak, samt avskrivningskostnader.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 839 626	12 788 720	1 048 429	-12 728 577	-478 861
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			171 600	-171 600	
Balanseras i ny räkning	1	199 999		-478 861	478 861
Årets resultat					-1 447 832
Belopp vid årets utgång	11 839 627	12 988 719	1 220 029	-13 379 038	-1 447 832

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 379 038
Årets resultat	-1 447 832
Totalt	-14 826 870

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	171 600
Balanseras i ny räkning	-14 998 470
Totalt	-14 826 870

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	484 851	427 817
Övriga rörelseintäkter		15 981	11 033
Summa Rörelseintäkter		500 832	438 850
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-1 661 168	-581 280
Övriga externa kostnader	3	-61 046	-67 614
Avskrivningar		-251 142	-279 295
Summa Rörelsekostnader		-1 973 356	-928 189
RÖRELSERESULTAT		-1 472 524	-489 339
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 715	10 514
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23	-36
Summa Finansiella poster		24 692	10 478
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 447 832	-478 861
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 447 832	-478 861
ÅRETS RESULTAT		-1 447 832	-478 861

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	10 544 941	10 796 083
Summa materiella anläggningstillgångar		10 544 941	10 796 083
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 544 941	10 796 083
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 931	0
Övriga fordringar		31 360	23 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	44 698	43 319
Summa kortfristiga fordringar		80 989	66 319
Kassa och bank			
Kassa och bank		717 741	1 701 513
Summa kassa och bank		717 741	1 701 513
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		798 730	1 767 832
SUMMA TILLGÅNGAR		11 343 671	12 563 915

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 828 346	24 628 346
Fond för yttre underhåll		1 220 029	1 048 429
Summa bundet eget kapital		26 048 375	25 676 775
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 379 038	-12 728 577
Årets resultat		-1 447 832	-478 861
Summa fritt eget kapital		-14 826 870	-13 207 438
SUMMA EGET KAPITAL		11 221 505	12 469 337
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		38 301	21 675
Skatteskulder		2 333	2 675
Övriga skulder		1 400	500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	80 132	69 728
Summa kortfristiga skulder		122 166	94 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 343 671	12 563 915

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-1 472 524
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		251 142
Summa		-1 221 382
Erhållen ränta		24 715
Erlagd ränta		-23
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 196 690
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar		-14 670
Förändring av rörelseskulder		27 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 183 772
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upplåtelseavgifter		199 999
Insatser		1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		200 000
Årets kassaflöde		-983 772
Likvida medel vid årets början		1 701 513
Likvida medel vid årets slut		717 741

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	50	2
Stamreovering 2006	50	2
Hiss 2006	25	4
Takreovering 2008	40	2,5
Säkerhetsdörrar 2007	50	2
Balkonger och dörrar 2009	40	2,5
Takterass 2012	10	10
Elslingor 2012	10	10
Balkonger 2013	25	4

Not 1. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	462 615	420 468
Nedsättning årsavgifter	0	-3 768
Bredband	22 236	11 118
Totalt nettoomsättning	484 851	427 818

Not 2. Driftkostnader	2023	2022
Fastighetsel	43 528	62 601
Uppvärmning	168 144	142 752
Vatten och avlopp	35 944	29 177
Sophämtning	25 770	21 536
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	16 250
Grundavtal hiss	3 462	2 976
Hissbesiktning	1 921	1 835
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	12 700	0
Energideklaration	0	9 750
Fastighetsstäd	32 352	31 128
Fastighetsstäd extra	0	2 962
Bevakningskostnader	3 591	3 464
Bredband	20 928	105 309
TV	9 915	21 461
Försäkring	43 500	40 571
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	27 013	25 823
Reparation och underhåll	542 756	0
Reparation och underhåll uppvärmning	0	38 247
Reparation och underhåll VVS	1 038	25 438
Underhåll portar och lås	4 966	0
Underhåll el	24 694	0
Underhåll tak	298 696	0
Underhåll	360 250	0
Totalt driftkostnader	1 661 168	581 280

Not 3. Övriga externa kostnader	2023	2022
Arvode ekonomisk förvaltning	34 800	32 028
Extra ekonomisk förvaltning	1 219	0
Revisionsarvode	20 963	22 250
Webbsida	750	750
Konsultarvode	0	8 599
Bankkostnader	1 955	2 007
Inkassokostnader	240	180
Övriga administrativa kostnader	1 119	1 800
Totalt övriga externa kostnader	61 046	67 614

Not 4. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	11 690 943	11 690 943
Anskaffningsvärde mark	4 656 000	4 656 000
Utgående anskaffningsvärden	16 346 943	16 346 943
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 550 860	- 5 271 565
Årets avskrivningar	- 251 142	- 279 295
Utgående avskrivningar	-5 802 002	-5 550 860
Utgående redovisat värde	10 544 941	10 796 083
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	15 200 000	15 200 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	42 000 000
	57 200 000	57 200 000

Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
IF-försäkringar	34 430	32 025
Hissen	0	1 731
Com Hem	2 212	5 913
FRUBO AB	2 866	2 900
FRUBO AB hemsida	750	750
Bostadsrätterna	4 440	0
Summa	44 698	43 319

Not 6. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Fortum Värme/Markets AB	27 358	25 819
Förskottsbet avgift/hyra	41 029	32 182
Stockholm Vatten och Avfall	10 294	9 337
Ellevio AB	1 450	2 390
Summa	80 131	69 728

Not 7. Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar

4 448 000

4 448 000

Summa:

4 448 000

4 448 000

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Noor Nordahl Agervald

Rebecka Johnell

Leif Ahlgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 -
Baker Tilly Norrköping AB

Martin Nord
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjøråen 23

Org.nr 769603-2742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjøråen 23 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-22 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöraån 23 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Norrköping, den dag som framgår av min digitala signering

Martin Nord
Auktoriserad revisor