

Årsredovisning 2024

Brf Kvarteret Sjösättningen

769637-0316



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvarteret Sjösättningen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Sjösettingen 3	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gallagher/ IF.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019

Föreningen har 91 bostadsrätter om totalt 5 343 kvm och 1 lokal om 68 kvm. Byggnadernas totalyta är 5410 kvm.

Styrelsens sammansättning

Robert Sloborg	Ordförande
Aldin Sadikovic	Styrelseledamot
Fredrik Friberg	Styrelseledamot
Kawosh Farhangdoust	Styrelseledamot
Sofie Paxer	Styrelseledamot
Pierre Peiper	Suppleant
Marie Annette Petersson	Suppleant
Peter Erik Tellow	Suppleant

Valberedning

Andreas Budin
Nicole Bjerler

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt Firman tecknas två i föreningen ledamöter

Revisorer

KPMG AB Andréa Åkesson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades i december 2024 och sträcker sig fram till 2075.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El- och fjärrvärme	E.on
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Tv/Bredband och Telefoni	Tele2
Garageförvaltning	Our Green Car

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kvarteret Sjösettingen Samfällighetsförening, med en andel på 58.3%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gemensamma delar såsom innergård och garage. .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2024 har varit ett händelserikt år när det kommer till ekonomin. Inför året höjdes avgifterna med 24 procent, detta till följd av omförhandling av våra lån där räntorna på marknaden var mycket högre nu än de var senast lånen förhandlades om.

Styrelsen har under andra halvan av 2024 omförhandlat två lån som gått ut i november. Efter en omfattande förhandling mellan Nabo, styrelsen och olika banker landade vi i att flytta dessa två lån till Danske Bank. Anledningen till detta är lägre räntor än vad vår nuvarande bank kunde erbjuda.

Ekonomi och vår kassa är god. Solcellerna har även gett ett välkommet tillskott till vår ekonomi.

Bostadsrättsföreningen har under 2024 mottagit utdelning på drygt 700 tusen kr från Samfälligheten.

Allt detta ledde sammantaget till att styrelsen beslutade att lämna avgifterna oförändrade inför 2025. Det finns inga planerade avgiftsjusteringar under 2025. Ny ekonomisk analys inför 2026 är planerad under andra halvan av 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 24%.

Förändringar i avtal

Föreningen har under 2024 bytt försäkringsbolag från Leif Bolander & CO AB/ Trygg Hansa till Gallagher/IF. Anledningen till bytet är att Gallagher efter förhandling kunde erbjuda mer fördelaktiga villkor/ersättningsbelopp till ett liknande pris i jämförelse med det vi haft sedan tidigare.

I slutet av 2024 har vi tillsammans med vår samfällighet bytt förvaltare av vårt gemensamma garage, från Apcoa till Our Green car. (OGC) Anledningen till detta är att det funnits ett missnöje gentemot Apcoa, och att OGC har erbjudit och tagit fram ett konkurrenskraftig paket.

Övriga uppgifter

Tidigt under 2024 lämnade styrelsen in en bygglovsansökan för inglasade balkonger, både på våran innergård men även ut mot vägen. Då Malmö stad ansåg att detta skulle påverka fastighetens karaktär för mycket avlogs våran ansökan. Avslagsbeslutet är överklagat till Länsstyrelsen, där vi tyvärr också fått avslag. Ärendet ligger just nu hos Mark- och miljödomstolen. Föreningen har löpande under hela processen haft kontakt med sakexperter som hjälpt och fortsatt hjälper oss.

Solcellerna togs i drift den sista januari 2024 och har därefter varit igång löpande. Driften har i stort sätt fungerat felfritt. Under perioden februari - december 2024 har anläggningen producerat 30.8 MWH. Detta ligger i linje med vad styrelsen beräknade inför projektet och motsvarar drygt 25-30 procent av vårt totala inköp av el under tidigare år.

Under hösten 2024 har styrelsen fortsatt arbetet med vår gemensamma säkerhet. Styrelsen har utökat antalet kameror och områden som dessa täcker.

Styrelsen har påbörjat arbetet med en underhållsplan.

Skanska har löpande under 2024 arbetat med att åtgärda sådant som framkom vid 2-årsbesiktningen.

Trivselgruppen har anordnat ett glöggmingel, där det serverades tilltugg och spelades musik. Det fanns även chans att vinna pris. Trivselgruppen har även satt upp en julgran på innergården.

Styrelsen har löpande under året börjat att publicera nyhetsbrev.

Styrelsen har pågående kontakt med Anticimex för att utreda vad som kan göras med vårt problem med fiskmåsar.

Lägenhetsfördelning

20 Stycken 1 rum och kök

39 Stycken 2 rum och kök

19 Stycken 3 rum och kök

13 Stycken 4 rum och kök

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 134 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 135 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 219 359	4 548 475	4 114 747	420 780
Resultat efter fin. poster	-590 639	-1 428 895	-733 535	-56 286
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	341 584	181 294	21 004	21 004
Taxeringsvärde	174 432 000	174 432 000	174 432 000	92 640 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	990	819	743	174
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,9	92,9	92,5	221,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 327	14 477	14 627	14 851
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 150	14 298	14 443	14 665
Sparande per kvm totalyta, kr	331	168	297	26
Elkostnad per kvm totalyta, kr	55	59	106	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	64	67	55	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	43	38	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	170	170	198	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,42	2,54	1,07	0,07
Räntekänslighet (%)	14,50	17,68	19,69	85,26

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 och vatten (totalt 330 038 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

Resultatet är negativt på grund av avskrivningar. Styrelsen följer resultatet löpande och kommer vid behov vidta lämpliga åtgärder.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	213 580 000	-	-	213 580 000
Upplåtelseavgifter	23 889 520	-	-	23 889 520
Fond, yttre underhåll	181 294	-	523 296	704 590
Balanserat resultat	-950 111	-1 428 895	-523 296	-2 902 302
Årets resultat	-1 428 895	1 428 895	-590 639	-590 639
Eget kapital	235 271 808	0	-590 639	234 681 169

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 539 296
Årets resultat	-590 639
Totalt	-3 129 935

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	523 296
Balanseras i ny räkning	-3 653 231
	-3 129 935

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 219 359	4 707 430
Summa rörelseintäkter		6 219 359	4 707 430
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 482 660	-1 531 195
Övriga externa kostnader	7	-245 635	-222 934
Personalkostnader	8	-75 306	-68 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 378 880	-2 335 476
Summa rörelsekostnader		-4 182 480	-4 158 596
RÖRELSERESULTAT		2 036 878	548 834
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 819	9 265
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 632 337	-1 986 994
Summa finansiella poster		-2 627 518	-1 977 729
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-590 639	-1 428 895
ÅRETS RESULTAT		-590 639	-1 428 895

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	310 322 927	311 833 751
Pågående projekt		65 490	940 250
Summa materiella anläggningstillgångar		310 388 417	312 774 001
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		310 388 417	312 774 001
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 193	30 781
Övriga fordringar	11	1 858 084	783 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	150 255	163 702
Summa kortfristiga fordringar		2 046 532	978 279
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 203	0
Summa kassa och bank		1 203	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 047 734	978 279
SUMMA TILLGÅNGAR		312 436 151	313 752 280

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		237 469 520	237 469 520
Fond för yttre underhåll		341 584	181 294
Summa bundet eget kapital		237 811 104	237 650 814
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 539 296	-950 111
Årets resultat		-590 639	-1 428 895
Summa fritt eget kapital		-3 129 935	-2 379 006
SUMMA EGET KAPITAL		234 681 169	235 271 808
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	37 275 000	38 275 000
Övriga långfristiga skulder		84 375	84 375
Summa långfristiga skulder		37 359 375	38 359 375
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		39 275 000	39 075 000
Leverantörsskulder		125 971	112 683
Skatteskulder		28 640	28 640
Övriga kortfristiga skulder		30 075	41 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	935 922	863 327
Summa kortfristiga skulder		40 395 607	40 121 097
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		312 436 151	313 752 280

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 036 878	548 834
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 378 880	2 335 476
	4 415 758	2 884 310
Erhållen ränta	4 819	9 265
Erlagd ränta	-2 568 395	-1 873 264
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 852 182	1 020 311
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-93 693	106 460
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 569	75 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 769 058	1 202 178
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	6 704	-940 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	6 704	-940 250
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-800 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-800 000	-800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	975 762	-538 072
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	772 473	1 310 545
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 748 235	772 473

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvarteret Sjösetningen 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.

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 avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 740 300	3 822 924
Hysesintäkter, lokaler	173 724	163 968
Kabel-TV/Bredband	208 572	203 203
Varmvatten	107 705	102 539
El	227 928	248 705
Övriga intäkter	761 130	166 091
Summa	6 219 359	4 707 430

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastskötsel/städ tjänster	102 438	108 699
Fastighetsskötsel	62 824	68 102
Besiktning och service	30 709	41 873
Övrigt	26 873	0
Snöskottning	0	25 743
Summa	222 843	244 417

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	2 643
Bostäder	0	8 511
Trapphus/port/entr	-5 137	23 093
Övriga gemensamma utrymmen	8 135	11 349
VA	3 096	0
Ventilation	6 389	13 618
El	3 878	12 737
Hissar	6 100	7 352
Tak	15 355	0
Balkonger	5 532	0
Summa	43 348	79 302

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	297 383	320 277
Uppvärmning	343 948	363 476
Vatten	277 637	233 540
Summa	918 968	917 293

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	74 508	71 263
Bredband/Kabeltv	208 672	204 600
Fastighetsskatt	14 320	14 320
Summa	297 500	290 183

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	0	28 823
Förbrukningsmaterial	3 154	2 127
Övriga förvaltningskostnader	63 081	37 471
Juridiska kostnader	26 971	6 277
Revisionsarvoden	20 000	15 000
Styr.möte/stämma/städdag	9 213	7 345
Ekonomisk förvaltning	106 341	103 416
Konsultkostnader	16 875	22 475
Summa	245 635	222 934

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Sociala avgifter	18 006	16 491
Summa	75 306	68 991

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 632 337	1 977 834
Övriga räntekostnader	0	9 160
Summa	2 632 337	1 986 994

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	316 710 819	316 710 819
Omföring från pågående projekt	868 056	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	317 578 875	316 710 819
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 877 068	-2 541 592
Årets avskrivning	-2 378 880	-2 335 476
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 255 948	-4 877 068
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	310 322 927	311 833 751
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>83 163 000</i>	<i>83 163 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	130 164 000	130 164 000
Taxeringsvärde mark	44 268 000	44 268 000
Summa	174 432 000	174 432 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 252	65 383
Momsfordran	104 799	0
Övriga fordringar	0	-54 060
Nabo Klientmedelskonto	1 036 996	763 589
Borgo	710 036	8 884
Summa	1 858 084	783 796

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 174	87 314
Försäkringspremier	25 945	48 560
Förvaltning	29 136	27 828
Summa	150 255	163 702

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Danske Bank	2025-12-01	2,58 %	19 337 500	19 437 500
Nordea Hypotek	2025-12-01	4,45 %	19 337 500	19 437 500
Nordea Hypotek	2026-11-16	4,33 %	18 937 500	19 237 500
Danske Bank	2026-11-30	2,58 %	18 937 500	19 237 500
Summa			76 550 000	77 350 000
Varav kortfristig del			39 275 000	39 075 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 550 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 185	22 123
El	38 866	36 986
Uppvärmning	44 682	50 706
Utgiftsräntor	320 841	256 899
Vatten	76 495	69 009
Förutbetalda avgifter/hyror	427 853	427 604
Summa	935 922	863 327

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	79 350 000	79 350 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har skett.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Aldin Sadikovic
Styrelseledamot

Fredrik Friberg
Styrelseledamot

Kawosh Farhangdoust
Styrelseledamot

Robert Sloberg
Ordförande

Sofie Paxer
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.04.2025 18:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 04.04.2025 14:56

DOCUMENT ID:

SJxjgw8p6Jg

ENVELOPE ID:

rkqlD86p1g-SJxjgw8p6Jg

DOCUMENT NAME:

Brf Kvarteret Sjösaättningen, 769637-0316 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Fredrik Friberg fredrik.friberg@scanfil.com	Signed Authenticated	04.04.2025 15:06 04.04.2025 15:02	eID Low	Swedish BankID IP: 209.206.25.133
2. KAWOSH FARHANGDOUST kawosh.farhangdoust@live.se	Signed Authenticated	04.04.2025 16:05 04.04.2025 15:58	eID Low	Swedish BankID IP: 77.241.128.198
3. ROBERT SLOBERG robert.sloberg@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 17:04 04.04.2025 17:03	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.66.204
4. HANNA SOFIE PAXER sofie@paxer.se	Signed Authenticated	04.04.2025 18:36 04.04.2025 18:36	eID Low	Swedish BankID IP: 213.102.71.249
5. ALDIN SADIKOVIC aldin.sadikovic@live.se	Signed Authenticated	04.04.2025 19:44 04.04.2025 19:40	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.208.21
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	05.04.2025 18:58 05.04.2025 18:57	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.136.185

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarteret Sjösjättningen, org. nr 769637-0316

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Sjösjättningen för år 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 utvärderar, 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Kvarteret Sjösjättningen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 förlöpande 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.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Akesson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.04.2025 18:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 04.04.2025 14:56

DOCUMENT ID:

ryGjgw86pJx

ENVELOPE ID:

B1gcgDITpJg-ryGjgw86pJx

DOCUMENT NAME:

Utkast RB BRF Kvarteret Sjösaättningen 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	 Signed	05.04.2025 18:58	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@kpmg.se	Authenticated	05.04.2025 18:57	Low	IP: 83.233.136.185

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed