

Årsredovisning 2024

Brf Sjöfortet

769602-8922



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöfortet

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

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

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. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-02-18.

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	Förvärv	Kommun
Bommen 7	1999	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1947

Föreningen har 109 bostadsrätter om totalt 9 627 kvm. Byggnadernas totalyta är 10167 kvm.

Föreningen upplåter med hyresrätt 39 garageplatser, 34 parkeringsplatser, 7 MC-platser och 21 boxliftar samt 24 båtplatser.

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal med övernattningsmöjlighet

Tvättstuga

Soprum och återvinningsrum

Motionslokal och bastu

Parkeringsplatser ute

Garage, parkeringsplatser för bil och MC samt boxliftar

Cykelförråd

Brygga med båtplatser

Gård med grönytor, sandlåda samt paviljong med grillplatser och trädgårdsmöbler

Styrelsens sammansättning

Patrik Svensson	Ordförande
Anders Persson	Styrelseledamot
Anne-Lie Yvonne Stark	Styrelseledamot

Kjell Erik Olsson	Styrelseledamot
Marcus Bäck	Styrelseledamot
Ingela Birath	Styrelseledamot
Sara Löfgren	Suppleant
Anders Sandström	Suppleant
Malin Hansson	Suppleant
Ulrika Palmcrantz Raksanyi	Suppleant

Valberedning

Charli Kasselbäck
Linus Flodin
Fredrik Wallström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Silvia Virginia Bazan Vidal	Revisor
Anders Flärdh	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdateras fortlöpande.

Utförda historiska underhåll

2024	● Etablering av ny rabatt innergård Återuppbyggnad av paviljong Renovering av grillar Delrenovering av brygga Upprustning av utemöbler Stamspolning
2023	● Stamspolning Ny torktumlare tvättstugan Uppfräschning av bryggan och trappan dit Förstudie solceller Inköp ny grill Rivning paviljong Uppfräschning föreningslokal Inspektion rökluckor
2022	● Renovering bryggan Stamspolning

2022	●	Byte kodlås och passersystem OVK
2021	●	Upprättande av underhållsplan Fönsterbyte, äldre modellen Installation laddplatser Uppfräschning brygga Reparation hissar
2020	●	Takbyte gårdshuset Dränering fukt Stamspolning Armatyr garage Förstärkning av elkapacitet Förbättrad ventilation källarförråd Byte torktumlare tvättstuga Radonmätning
2019	●	Byte garageport Renovering/målning portiken
2018-2019	●	Takläckage
2018	●	Ombyggnad och renovering motionslokal och bastu Byte av två tvättmaskiner i tvättstugan
2017	●	Värme Tak Skyddsrum Fönster
2016	●	Fönsterunderhåll Ventilation El
2015	●	Nya postboxar Stamspolning OVK Vattenskada innergård

Planerade underhåll

2025	●	Bergförstärkning Stambyte gårdshuset Renovering flytbryggan Åtgärder soprum Översyn rörsystem
------	---	---

Avtal med leverantörer

Bergvärme	Lafor Energientreprenader AB
Bredband	Ownit Broadband AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El-avtal	Mälarenergi AB
Elnät och fjärrvärme	Ellevio AB
Fastighetsskötsel	Driftia AB
Hissunderhåll	Hissen Elektromekanisk Verkstad AB
Kabel-tv	Comhem
Städning	Smart Trappstädning
Trädgård/markarbete och snöröjning	Habitek Utemiljö AB
Vatten, avfallshantering	Stockholms Vatten och Avfall
Återvinning	Stena Recycling AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 0%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 191 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 188 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning tkr	8 393	7 970	8 202	7 770
Resultat efter fin. poster tkr	-142	272	1 267	-3 484
Soliditet (%)	60	60	59	59
Yttre fond tkr	1 265	236	258	2 687
Taxeringsvärde tkr	389 799	389 799	389 799	257 632
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	769	731	762	789
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,7	82,6	89,3	97,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 894	7 894	7 998	8 102
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 475	7 475	7 574	7 672
Sparande per kvm totalyta, kr	113	172	283	327
Elkostnad per kvm totalyta, kr	168	161	167	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	41	31	26	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	32	26	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	249	224	218	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,78	2,49	0,71	0,57
Räntekänslighet (%)	10,26	10,80	10,50	10,27

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el (totalt 705 382 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

Orsakerna till årets negativa resultat är de ökade räntekostnaderna samt en släpande underhållsskuld.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	101 463	-	-	101 463
Fond, yttre underhåll	236	-	1 028	1 265
Balkongfond	24	-	7	31
Balanserat resultat	13 855	272	-1 028	13 099
Årets resultat	272	-272	-142	-142
Eget kapital	115 850	0	-135	115 715

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	13 130
Årets resultat	-142
Totalt	12 988

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	507
Att från yttre fond i anspråk ta	-236
Balanseras i ny räkning	12 717
	12 988

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	8 393	7 970
Övriga rörelseintäkter	3	47	553
Summa rörelseintäkter		8 440	8 523
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 954	-4 470
Övriga externa kostnader	9	-419	-304
Personalkostnader	10	-259	-257
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-852	-1 333
Summa rörelsekostnader		-6 483	-6 363
RÖRELSERESULTAT		1 957	2 160
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21	18
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 120	-1 906
Summa finansiella poster		-2 099	-1 888
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-142	272
ÅRETS RESULTAT		-142	272

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	187 737	188 589
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt		23	23
Summa materiella anläggningstillgångar		187 760	188 612
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		187 760	188 612
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		152	132
Övriga fordringar	14	2	195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	196	238
Summa kortfristiga fordringar		350	565
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 981	5 088
Summa kassa och bank		5 981	5 088
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 331	5 653
SUMMA TILLGÅNGAR		194 090	194 265

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 463	101 463
Fond för yttre underhåll		1 265	236
Summa bundet eget kapital		102 728	101 699
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 130	13 879
Årets resultat		-142	272
Summa fritt eget kapital		12 988	14 151
SUMMA EGET KAPITAL		115 715	115 850
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	50 000	0
Summa långfristiga skulder		50 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		26 000	76 000
Leverantörsskulder		322	333
Skatteskulder		407	395
Övriga kortfristiga skulder		2	31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 644	1 656
Summa kortfristiga skulder		28 375	78 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		194 090	194 265

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 957	2 160
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	852	1 333
	2 809	3 493
Erhållen ränta	21	18
Erlagd ränta	-2 109	-1 875
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	720	1 635
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	215	-102
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-50	-145
Kassaflöde från den löpande verksamheten	886	1 389
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-23
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-23
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	6
Balkongfond	7	0
Amortering av lån	0	-1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7	-994
ÅRETS KASSAFLÖDE	893	372
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 088	4 716
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 981	5 088

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöfortet 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, fondavsättningar, 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	0,1 - 10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	6 581	6 581
Hysesintäkter, lokaler	221	268
Hysesintäkter, p-platser	588	586
Övriga intäkter	48	47
Kabel-TV/Bredband	111	111
El	844	375
Summa	8 393	7 970

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	0	505
Övriga intäkter	1	1
Övriga rörelseintäkter	46	47
Summa	47	553

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	108	154
Städning	341	173
Besiktning och service	127	106
Trädgårdsarbete	32	18
Övrigt	31	134
Snöskottning	283	337
Summa	922	922

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	29	39
Försäkringsskador	34	23
Bostäder	1	0
Bostäder VVS	20	3
Tvättstuga	7	4
Soprum/miljöanläggning	4	0
Dörrar och lås/porttele	40	19
Övriga gemensamma utrymmen	3	0
VA	41	40
Värme	12	0
Ventilation	20	21
El	26	144
Hissar	43	105
Tak	0	3
Fönster	0	3
Gård/markytor	0	9
Garage och p-platser	0	4
Summa	280	416

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder VVS	90	0
Tvättstuga	75	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	32
VA	0	109
Ventilation	3	0
Gård/markytor	270	0
Summa	438	141

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	1 713	1 639
Uppvärmning	419	316
Vatten	396	322
Sophämtning	351	295
Summa	2 879	2 573

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	89	82
Tomträttsavgälder	1	1
Kabel-TV	23	22
Bredband	114	110
Arvode teknisk förvaltning	2	2
Fastighetsskatt	206	201
Summa	434	418

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	88	40
Övriga förvaltningskostnader	141	109
Juridiska kostnader	63	35
Revisionsarvoden	10	10
Ekonomisk förvaltning	101	98
Konsultkostnader	15	12
Summa	419	304

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	200	200
Sociala avgifter	58	56
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	259	257

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 113	1 904
Övriga räntekostnader	7	2
Summa	2 120	1 906

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	208 716	208 716
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	208 716	208 716
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 127	-18 795
Årets avskrivning	-852	-1 333
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 979	-20 127
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	187 737	188 589
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 432</i>	<i>32 432</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	190 799	190 799
Taxeringsvärde mark	199 000	199 000
Summa	389 799	389 799

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	582	582
Utgående anskaffningsvärde	582	582
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-582	-582
Utgående avskrivning	-582	-582
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2	195
Summa	2	195

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36	35
Städning	0	50
Försäkringspremier	92	89
Kabel-TV	6	6
Tomträtt	0	0
Bredband	29	28
Förvaltning	33	31
Summa	196	238

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-11-28	2,91 %	26 000	43 000
Stadshypotek	2024-12-01	2,57 %	25 000	33 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,45 %	25 000	
Summa			76 000	76 000
Varav kortfristig del			51 000	76 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till högst 76 000 tkr.

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	228	266
Fastighetsskötsel	-0	-0
El	228	206
Uppvärmning	32	56
Utgiftsräntor	180	169
Vatten	67	54
Beräknade uppl. sociala avifter	66	66
Förutbetalda avgifter/hyror	833	830
Beräknat revisionsarvode	10	10
Summa	1 644	1 656

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	101 645	101 645

Underskrifter

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

Stockholm

Anders Persson
Styrelseledamot

Anne-Lie Yvonne Stark
Styrelseledamot

Ingela Birath
Styrelseledamot

Kjell Erik Olsson
Styrelseledamot

Marcus Bäck
Styrelseledamot

Patrik Svensson
Ordförande

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

Silvia Virginia Bazan Vidal
Revisor

Anders Flärdh
Revisorsuppleant



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 10:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 14.05.2025 11:24

DOCUMENT ID:

rybQO-1Gblg

ENVELOPE ID:

Skgzd-1zbxg-rybQO-1Gblg

DOCUMENT NAME:

Brf Sjöfortet, 769602-8922 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS PERSSON andersjosefpersson@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 11:29 14.05.2025 11:29	eID Low	Swedish BankID IP: 193.11.40.11
2. Kjell Erik Olsson kjelle.o@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 11:47 14.05.2025 11:46	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.160
3. INGELA BIRATH ingela.birath@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 11:51 14.05.2025 11:50	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.65.92
4. Patrik Svensson 552svensson@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 12:38 14.05.2025 12:38	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.104.10
5. ANNE-LIE YVONNE STARK annelie.stark51@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 13:47 14.05.2025 13:44	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.106.60
6. MARCUS ARNE BERNADO BÄCK marcus@bang-lewerth.se	Signed Authenticated	15.05.2025 09:15 15.05.2025 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 185.153.212.207
7. ANDERS HUGO FLÄRDH anders.flardh@telia.com	Signed Authenticated	15.05.2025 10:05 15.05.2025 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.106.93
8. Silvia Virginia Bazan Vidal silvia@tabsweden.com	Signed Authenticated	15.05.2025 10:13 15.05.2025 10:11	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.200.142

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

Custom events

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

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 Brf Sjöfortet onsdagen den 4 juni 2025

Org.nr 769602-8922

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf. Sjöfortet för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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, förfälskning, 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. Sjöfortet för räkenskapsåret 2024, 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 verksamhets art, 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 datum enligt digital signatur

Silvia Bazan
Revisor

Anders Flärdh
Revisorssuppleant



Document history

COMPLETED BY ALL:
15.05.2025 10:15

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 14.05.2025 11:24

DOCUMENT ID:
H17d-1fWge

ENVELOPE ID:
r1-zdbkGZge-H17d-1fWge

DOCUMENT NAME:
BRF_Sjöfortet_Revisionberättelse_2024.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS HUGO FLÄRDH anders.flardh@telia.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 10:07 15.05.2025 10:06	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.106.93
2. Silvia Virginia Bazan Vidal silvia@tabsweden.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 10:15 15.05.2025 10:14	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.200.142

* 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