

Årsredovisning 2024

Brf Sjöträdgården

702001-9423



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöträdgården

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-04-15.

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
Maltesholm 1	1955	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1958

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 3 829 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrick Stevens	Ordförande
Joel Pirard	Kassör
Åke Gunnar Eriksson	Styrelseledamot
David Crafoord	Styrelseledamot
Jonas Ingemarsson	Styrelseledamot
Mette Pettersson	Styrelseledamot
Valdemar Erik Robert Grill	Styrelseledamot

Valberedning

Emma Hedenström
Nils Hellblom

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

David Oskar Petter Walman Revisor Råvisor AB
Josefine Boman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2015	●	Värmesystemet: Installation av tryckhållning- och avgasningsanläggning Installation av fibernät
2016	●	Renovering av betongtrappor
2017	●	Byte till fjärravlästa mätare för vatten- och värmeförbrukning
2018-2019	●	Radon: översyn och åtgärder
2019-2020	●	Renovering av staket
2020	●	Renovering av elsystemet under garagelängan
2022	●	Säkerhetsöversyn av träd Takbesiktning, besiktning av garageportarnas upphängnismekanism, samt andra bedömningar Lagning och målning av puts, slutförande av projekt Trädplantering enligt trädplan Målning av fasader, garage
2023	●	Brandsäkring av undercentralen Beskrning av träd

Planerade underhåll

2024	●	Stegvis underhåll av rör under garagelängan Spolning och slamsugning Asfaltlagning
2024-2025	●	Fönsterrenovering Uppdatering av golvvärmesystem
2025	●	Takinventering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB
Snöröjning Craft Tech Sverige AB

Trädgårdsskötsel Tingvalla Mark AB

Övrig verksamhetsinformation

56 medlemmar vid räkenskapsårets början. Under året har medlemsväxling skett i samband med att 2 bostadsrätter har överlåtits. 57 medlemmar i slutet av räkenskapsåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två stora projekt genomfördes under 2024, asfaltsarbetet och re-lining av rör i garagelängan, dessa kostade 540 kkr. Dessa projekt är anledningen till årets negativa resultat men ska inte ses som oroväckande för vår framtida verksamhet så vi fortsatt avsätter pengar i utifrån vår långsiktiga underhållsplan (i år 300 000 kr).

Snöskottningen var undermålig och genomfördes trots avtal ej vid flera tillfällen därav också en lägre kostnad. Vi ser fortsatt att priser för energi, vatten, varor och tjänster går upp och kan under kommande verksamhetsår, 2025, behöva se över avgiftsnivån med en eventuell höjning om 1-2%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Ny leverantör för snöröjning. Ny leverantör för trädgårdsskötsel.

Övriga uppgifter

Under det gångna året har Brf Sjöträdgården genomfört flera viktiga projekt och förändringar för att förbättra och underhålla föreningens fastigheter.

Ett omfattande projekt genomfördes för att uppgradera och förnya rören under garagelängan. Syftet var att förhindra de avloppsstopp som tidigare inträffat vid upprepade tillfällen. I samband med detta öppnades också brunnarna i garagelängan igen för att kunna användas som avsett. Dessutom genomfördes en spolning och slamsugning av samtliga brunnar längs Sparrisbacken för att säkerställa att de fungerar korrekt vid större regnmängder.

Ett annat större projekt handlade om att förbättra asfalten runt Sparrisbacken. Det innefattade lagning av skadad asfalt, anläggning av nya farthinder för att sänka körhastigheten längs gatan och borttagning av körsbärsträd vid soprummet. Trädfällningen var nödvändig för att möjliggöra reparationer av asfalten vid garagen tillhörande Sparrisbacken 3 och 5. I samma projekt asfalterades även baksidan av garagelängan för att korrigera sättningar och förbättra vattenavrinningen.

Under 2024 kartlades föreningens behov av fönsterrenovering och ommålning och en leverantör valdes för att utföra en första etapp under 2025. Renovering och ommålning av ett större fönsterparti har utförts.

Arbetet med att förbättra uppvärmningen i föreningen pågår. Efter vintern 2023/2024 betalades kompensation ut till berörda hushåll genom justering av månadsavgifterna. En förstudie har påbörjats för att kartlägga problem och skapa en plan för förbättring av det befintliga värmesystemet. För att få en bättre helhetsbild har värmemätare delats ut. Arbetet med att implementera automatiska debiteringssystem, inledningsvis på årsbasis, är också under utveckling.

En ny leverantör för snöröjning har valts efter att problem uppstått med den tidigare leverantören. Dessutom har en ny leverantör för trädgårdsskötsel anlitats för att ge föreningen stöd inom detta område.

Som en del av föreningens tradition har städdagar genomförts både på våren och hösten. Dessa dagar har avslutats med korvgrillning och samvaro på innergården, vilket har bidragit till att stärka gemenskapen inom föreningen.

Brf Sjöträdgården är en relativt liten förening som drar stor nytta av medlemmarnas engagemang. Många medlemmar bidrar med sin tid och kunskap för att stödja föreningen och dess arbete, något som uppskattas stort.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 652 342	2 648 000	2 731 000	2 680 000
Resultat efter fin. poster	-311 131	179 741	490 938	374 000
Soliditet (%)	45	48	44	39
Yttre fond	1 746 451	1 446 451	1 146 451	-
Taxeringsvärde	111 333 000	101 810 000	101 810 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	746	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68%	0,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	583	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	583	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	102	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	11	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	259	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	296	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,90	4,60	-	-
Räntekänslighet (%)	0,78	-	-	-

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 vatten (totalt 901 407 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Det negativa resultatet för 2024 beror främst på höga engångskostnader kopplade till två större projekt: rör- och asfaltarbeten. Föreningens ekonomiska situation är i dagsläget god då vi avsätter medel i Fond för yttre underhåll, och ingen avgiftshöjning är planerad för närvarande. Dock har styrelsen redan flaggat för att framtida höjningar kan bli aktuella om underhållskostnaderna ökar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	674 000	-	-	674 000
Upplåtelseavgifter	7 100	-	-	7 100
Fond, yttre underhåll	1 446 451	-	300 000	1 746 451
Balanserat resultat	698 018	179 741	-300 000	577 759
Årets resultat	179 741	-179 741	-311 131	-311 131
Eget kapital	3 005 310	0	-311 131	2 694 179

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	577 759
Årets resultat	-311 131
Totalt	266 628

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-625 401
Balanseras i ny räkning	592 029
	266 628

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	2 652 342	2 868 876
Övriga rörelseintäkter	3	-4 100	-26
Summa rörelseintäkter		2 648 242	2 868 850
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 645 528	-2 336 398
Övriga externa kostnader	9	-172 859	-113 047
Personalkostnader	10	0	-73 714
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-75 105	-75 106
Summa rörelsekostnader		-2 893 492	-2 598 265
RÖRELSERESULTAT		-245 250	270 585
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 919	18 345
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-111 800	-109 189
Summa finansiella poster		-65 881	-90 844
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-311 131	179 741
ÅRETS RESULTAT		-311 131	179 741

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	3 602 816	3 652 856
Maskiner och inventarier	13	0	25 065
Summa materiella anläggningstillgångar		3 602 816	3 677 921
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 602 816	3 677 921
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 944	33 576
Övriga fordringar	14	1 108 548	218 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	157 789	334 579
Summa kortfristiga fordringar		1 284 281	586 250
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 135 989	2 061 622
Summa kassa och bank		1 135 989	2 061 622
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 420 270	2 647 871
SUMMA TILLGÅNGAR		6 023 086	6 325 792

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		681 100	681 100
Fond för yttre underhåll		1 746 451	1 446 451
Summa bundet eget kapital		2 427 551	2 127 551
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		577 759	698 018
Årets resultat		-311 131	179 741
Summa fritt eget kapital		266 628	877 759
SUMMA EGET KAPITAL		2 694 179	3 005 310
Avsättningar			
Avsättningar		83 473	83 473
Summa avsättningar		83 473	83 473
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 232 247	2 322 443
Leverantörsskulder		157 138	144 831
Skatteskulder		10 319	33 567
Övriga kortfristiga skulder		389 361	203 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	456 369	532 784
Summa kortfristiga skulder		3 245 434	3 237 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 023 086	6 325 792

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-245 250	270 585
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	75 105	75 106
	-170 145	345 691
Erhållen ränta	45 919	18 345
Erlagd ränta	-117 399	-100 302
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-241 625	263 734
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	165 022	325 137
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	104 220	-169 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 616	419 408
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-90 196	-90 196
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-90 196	-90 196
ÅRETS KASSAFLÖDE	-62 580	329 212
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 279 617	1 950 405
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 217 037	2 279 617

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöträdgården 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, 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	0,81 %
---------	--------

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.

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	1 955 030	1 856 372
Vatten	901 407	0
El	6 852	0
Värme	-211 143	1 004 008
Övriga intäkter	196	8 496
Summa	2 652 342	2 868 876

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	-26
Övriga rörelseintäkter	-4 101	0
Summa	-4 100	-26

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	849	0
Besiktning och service	3 736	0
Trädgårdsarbete	140	0
Övrigt	22 150	27 350
Snöskottning	56 214	84 879
Summa	83 089	112 229

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	10 567	221 137
Dörrar och lås/porttele	2 083	0
VA	38 011	0
Värme	34 154	6 800
El	6 588	0
Försäkringsärenden/vattenskada	2 969	0
Summa	94 372	227 937

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Källarutrymmen	340 625	0
VA	31 250	0
Fönster	29 538	0
Gård/markytor	223 988	0
Summa	625 401	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	-5 230	48 344
Fastighetsel	47 214	0
Uppvärmning	992 263	1 050 676
Vatten	100 006	111 271
Sophämtning	72 910	87 404
Summa	1 207 163	1 297 695

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	97 574	88 352
Tomträttsavgälder	182 850	243 800
Kabel-TV	11 707	0
Bredband	49 170	0
Bredband/Kabeltv	23 414	98 344
Fastighetsskatt	270 788	268 041
Summa	635 503	698 537

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	123 604	62 396
Förbrukningsmaterial	180	5 294
Ekonomisk förvaltning	49 075	34 738
Konsultkostnader	0	10 619
Summa	172 859	113 047

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	0	56 025
Löner, tjänstemän	0	2 100
Sociala avgifter	0	15 589
Summa	0	73 714

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	111 613	109 022
Övriga räntekostnader	187	167
Summa	111 800	109 189

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 215 796	6 215 796
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 215 796	6 215 796
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 562 940	-2 512 901
Årets avskrivning	-50 040	-50 039
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 612 980	-2 562 940
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 602 816	3 652 856
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 078 000	41 095 000
Taxeringsvärde mark	70 255 000	60 715 000
Summa	111 333 000	101 810 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	282 250	282 250
Utgående anskaffningsvärde	282 250	282 250
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-257 185	-232 118
Avskrivningar	-25 065	-25 067
Utgående avskrivning	-282 250	-257 185
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	25 065

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	27 500	100
Nabo Klientmedelskonto	647 262	217 995
Borgo	433 786	0
Summa	1 108 548	218 095

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	245	272 093
Försäkringspremier	70 179	0
Kabel-TV	12 870	0
Tomträtt	60 950	0
Bredband	4 470	0
Förvaltning	9 075	0
Förutbet försäkr premier	0	62 486
Summa	157 789	334 579

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-01-28	4,01 %	901 926	901 926
Swedbank	2025-01-28	4,01 %	901 925	901 925
Swedbank	2025-01-28	4,01 %	428 396	518 592
Summa			2 232 247	2 322 443
Varav kortfristig del			2 232 247	2 322 443

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 232 247 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 550	39 781
El	3 033	5 230
Uppvärmning	133 722	141 936
Utgiftsräntor	15 866	21 465
Vatten	16 766	0
Löner	0	52 500
Sociala avgifter	0	13 822
Förutbetalda avgifter/hyror	275 432	258 050
Summa	456 369	532 784

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4 454 000	4 454 000

Underskrifter

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

Stockholm

David Crafoord
Styrelseledamot

Joel Pirard
Kassör

Jonas Ingemarsson
Styrelseledamot

Mette Pettersson
Styrelseledamot

Patrick Stevens
Ordförande

Valdemar Erik Robert Grill
Styrelseledamot

Åke Gunnar Eriksson
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
David Oskar Petter Walman
Revisor

Josefine Boman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.03.2025 15:22

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 17.03.2025 21:00

DOCUMENT ID:

BkyYJZI31e

ENVELOPE ID:

B1gYOkbU3kl-BkyYJZI31e

DOCUMENT NAME:

Brf Sjöträdgården, 702001-9423 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHN JOEL PIRARD joel.pirard@gmail.com	Signed Authenticated	17.03.2025 21:08 17.03.2025 21:07	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.149
2. PATRICK STEVENS patrick.stevens@web.de	Signed Authenticated	17.03.2025 21:44 17.03.2025 21:41	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.156.171
3. VALDEMAR ERIK ROBERT GRILL valdemar.grill@ntnu.no	Signed Authenticated	18.03.2025 09:26 18.03.2025 09:09	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.156.177
4. DAVID CRAFOORD d.crafoord@gmail.com	Signed Authenticated	18.03.2025 11:48 18.03.2025 11:09	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.156.189
5. JONAS INGEMARSSON ingemarsson.jonas@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 10:51 19.03.2025 10:50	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.1.141
6. Mette Pettersson mette.pettersson@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 12:27 17.03.2025 21:04	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.156.172
7. Åke Gunnar Eriksson akeeriksson38@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 14:30 18.03.2025 09:19	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.156.173
8. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	19.03.2025 14:35 19.03.2025 14:34	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.18.88
9. Josefine Boman josefine.rogell@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 15:22 19.03.2025 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 157.180.242.151

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

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 Sjöträdgården
702001-9423**

Rapport om årsredovisningen

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

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöträdgården för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Josefine Boman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

20.03.2025 15:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 17.03.2025 21:00

DOCUMENT ID:

S1WyK1-8nJg

ENVELOPE ID:

r1tdkZ8h1l-S1WyK1-8nJg

DOCUMENT NAME:

rb Sjöträdgården.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	 Signed Authenticated	19.03.2025 14:35 19.03.2025 14:35	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.18.88
2. Josefine Boman josefine.rogell@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2025 15:16 20.03.2025 15:15	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.156.178

* 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