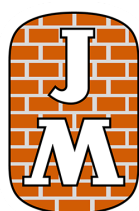


Årsredovisning 2024

Brf Sorgenfri Föraren

769635-6323



@home

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sorgenfri Föraren

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. I
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. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-15 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Byggnaden färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts att åsättas värdeår 2019. Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Föraren 1. På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fyra till sex våningar med totalt 57 bostadsrättslägenheter, totalt ca. 3 819 m². Föreningen disponerar över en öppen parkeringsplats avsedd för handikappsparkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar AB. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

Medlemmarna har tillgång till en takterrass, cykel- och barnvagnsförråd samt extra förråd och gästlägenhet för uthyrning.

Väsentliga servitut

Kommunen har rätt att anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och ta bort för allmänt och gemensamt ändamål avsedda anordningar såsom ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar och allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad på fastigheten. Inom fastigheten får inte vidtas åtgärder som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar. Fastighetsägaren är förbunden att medverka till att teckna servitutavtal för att säkra ledningsägares rätt enligt ovan samt medge inskrivning av rättigheter.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Styrelsens sammansättning

Eva Björkman	Styrelseledamot, ordförande
Aljosa Vuksanovic	Styrelseledamot
Mathias Møller Hansen	Styrelseledamot
Aleksandra Vuksanovic	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Dina Försäkringar AB.

Valberedning

Alexander Borestam

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor	Ernst & Young AB
-----------------	----------------------	------------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018-03-23 och sträcker sig fram till 2049.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med Riksbyggen avseende fastighetsförvaltning och städ.

Avtal för elleverans har tecknats med Skellefteå Kraft.

Nytt avtal med Certego för service och underhåll av samtliga dörröppnare i fastigheten.

Föreningen har bytt fastighetsförsäkringsavtal, varvid nytt avtal tecknats med Dina Försäkringar.

Avtal för service och bokning av föreningens lådcyklar har sagts upp.

Nytt avtal med Skånska Energilösningar för service av vissa installationer i undercentralen.

Övriga uppgifter

Föreningen har gått över till s.k. gemensam el enligt tidigare stämmobeslut och 2024-01-22 installerades nya elmätare och IMD, individuell mätning. Företaget Volvo On Demand har gått i konkurs och föreningen har för tillfället inga planer på att teckna nytt avtal för bildelningstjänst. Föreningen äger två praktiska, eldrivna lådcyklar som tyvärr inte har varit brukbara under året, men en medlemsstyrd lådcykelgrupp har bildats för att utreda hur cyklarna ska användas bäst i framtiden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 85 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 108 138	2 882 009	2 739 429	2 726 770
Resultat efter fin. poster	-620 646	-575 521	-368 091	-42 450
Soliditet (%)	78	78	77	77
Yttre fond	639 765	343 710	229 140	114 570
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	779	731	646	646
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 389	10 495	10 660	10 915
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 389	10 495	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	137	108	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	185	147	-	-
Räntekänslighet (%)	13,34	14,36	-	-

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 106 363 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

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER		
	2023-12-31				2024-12-31
Insatser	85 192 000	-	-		85 192 000
Upplåtelseavgifter	57 003 000	-	-		57 003 000
Fond, yttre underhåll	343 710	-	296 055		639 765
Balanserat resultat	-575 635	-575 521	-296 055		-1 447 211
Årets resultat	-575 521	575 521	-620 646		-620 646
Eget kapital	141 387 554	0	-620 646		140 766 908

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-1 447 211
Årets resultat	-620 646
Totalt	-2 067 857
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	296 055
Balanseras i ny räkning	-2 363 912
	-2 067 857

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

Resultaträkning

I JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 108 138	2 882 009
Rörelseintäkter		13	81 485
Summa rörelseintäkter		3 108 151	2 963 494
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 463 629	-1 375 941
Övriga externa kostnader	7	-174 618	-206 823
Personalkostnader	8	-104 169	-82 655
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 143 414	-1 111 224
Summa rörelsekostnader		-2 885 829	-2 776 643
RÖRELSERESULTAT		222 322	186 851
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 662	251
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-844 630	-762 623
Summa finansiella poster		-842 968	-762 372
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-620 646	-575 521
ÅRETS RESULTAT		-620 646	-575 521

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	180 163 664	181 274 888
Maskiner och inventarier	11	160 935	0
Summa materiella anläggningstillgångar		180 324 599	181 274 888
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		180 324 599	181 274 888
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 904	10 808
Övriga fordringar	12	677 565	634 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	150 803	199 311
Summa kortfristiga fordringar		848 272	844 345
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		848 272	844 345
SUMMA TILLGÅNGAR		181 172 871	182 119 233

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		142 195 000	142 195 000
Fond för yttre underhåll		639 765	343 710
Summa bundet eget kapital		142 834 765	142 538 710
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 447 211	-575 635
Årets resultat		-620 646	-575 521
Summa fritt eget kapital		-2 067 857	-1 151 156
SUMMA EGET KAPITAL		140 766 908	141 387 554
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	12 881 005	27 509 000
Summa långfristiga skulder		12 881 005	27 509 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		26 795 240	12 570 700
Leverantörsskulder		204 272	132 626
Övriga kortfristiga skulder	15	1 357	948
Skatteskulder		2 880	2 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	521 210	515 645
Summa kortfristiga skulder		27 524 959	13 222 679
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 172 871	182 119 233

Kassaflödesanalys

I JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	222 322	186 851
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 143 414	1 111 224
	I 365 736	I 298 075
Erhållen ränta	1 662	251
Erlagd ränta	-844 630	-762 623
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	522 768	535 703
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	54 405	-56 013
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	77 740	-31 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten	654 912	448 075
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-193 125	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-193 125	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-403 455	-630 730
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-403 455	-630 730
ÅRETS KASSAFLÖDE	58 332	-182 655
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	520 674	703 329
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	579 006	520 674

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sorgenfri Föraren 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. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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	120 år
Installationer	5 år

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.

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, RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 718 312	2 588 808
Hysesintäkt förråd	24 530	24 539
Parkeringsplats	7 560	7 200
Intäkter internet	150 480	150 480
Varmvatten	52 960	51 669
El	66 160	0
Övriga intäkter	16 220	3 983
Övernattnings-/gästlägenhet	44 400	34 560
Andrahandsuthyrning	27 516	20 770
Öres- och kronutjämning	13	-2
Erhållna statliga bidrag	0	81 487
Summa	3 108 151	2 963 494

I årsavgiften ingår avgift för bostad, tv, bredband och telefoni samt kostnad för el och varmvatten som debiteras efter faktisk förbrukning.

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	269 825	261 250
Brandskydd	2 913	4 864
Trädgårdsarbete	97 046	122 960
Snöskottning	4 675	11 813
Summa	374 459	400 887

NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	357 961	198 025
Uppvärmning	159 111	198 465
Vatten	187 940	165 782
Sophämtning	70 724	71 526
Summa	775 736	633 798

NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	95 291	51 056
Kabel-TV	6 835	152 747
Bredband	148 980	0
Fastighetsskatt	1 500	1 380
Summa	252 606	205 183

NOT 6, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Löpande rep och underhåll av bostäder	1 135	17 580
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	8 698	12 127
Löpande rep ventilation	41 730	42 188
Löpande rep och underhåll hissar	0	1 753
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	9 264	62 425
Summa	60 827	136 073

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Serviceavtal	32 709	85 123
Förbrukningsmaterial	14 884	15 259
Övriga förvaltningskostnader	10 398	3 995
Revisionsarvoden	38 000	21 000
Ekonomisk förvaltning	76 312	77 594
Bankkostnader	2 315	3 852
Summa	174 618	206 823

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	81 600	66 698
Sociala avgifter	22 569	15 957
Summa	104 169	82 655

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	844 630	762 623
Summa	844 630	762 623

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	185 165 000	185 165 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	185 165 000	185 165 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 890 112	-2 778 888
Årets avskrivning	-1 111 224	-1 111 224
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 001 336	-3 890 112
Utgående restvärde enligt plan	180 163 664	181 274 888
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>51 817 548</i>	<i>51 817 548</i>
Taxeringsvärde byggnad	91 138 000	91 138 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
Totalt	116 138 000	116 138 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	193 125	0
Utgående anskaffningsvärde	193 125	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-32 190	0
Utgående avskrivning	-32 190	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	160 935	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Fordran Entreprenör	0	23 729
Skattekonto	84 962	83 134
Momsfordran	9 264	1 546
Övriga fordringar	4 333	5 143
Transaktionskonto	579 006	520 674
Summa	677 565	634 226

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 645	21 553
Fastighetsskötsel	50 437	59 276
Försäkringspremier	38 891	91 755
Kabel-TV	24 830	26 727
Summa	150 803	199 311

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2025-04-16	1,00 %	14 370 000	14 370 000
Nordea	2030-04-17	1,42 %	13 139 000	13 397 000
Nordea	2025-05-13	3,15 %	12 167 240	0
Nordea	2024-05-11	4,57 %	0	12 312 695
Summa			39 676 240	40 079 695
Varav kortfristig del			26 795 240	12 570 700

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 658 940 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 15, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga korta skulder	1 357	948
Summa	1 357	948

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	40 588
El	39 570	0
Uppvärmning	19 405	24 428
Utgiftsräntor	98 005	123 035
Vatten	17 330	15 586
Renhållning	5 908	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 966	11 673
Förutbetalda avgifter/hyror	254 576	243 185
Beräknat styrelsearvode	44 450	37 150
Beräknat revisionsarvode	28 000	20 000
Summa	521 210	515 645

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

42 970 000

2023-12-31

42 970 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 5 % f.o.m 2025-01-01. Fr.o.m. 2025-01-07 blir Telenor ny TV- och bredbandsleverantör. Riksbyggen kommer f.o.m 2025-04-01 även att ansvara för fastighetens utemiljö då tidigare avtal med Gröna Gården upphör. Garantiärenden anmälda till styrelsen och byggherren JM senast 2025-03-31 kommer hanteras i samband med 5 års besiktning i mars 2025. Styrelsen har beslutat att anlita en egen besiktningsman. Representant för JM, styrelsen samt extern besiktningsman kommer att delta i arbetet som redan inletts. Kvarterets avfallshantering har dragits med stora problem och VaSyd har sagt upp avtalet som löper till slutet av 2025.

Underskrifter

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Eva Björkman
Styrelseledamot, ordförande

Aljosa Vuksanovic
Styrelseledamot

Mathias Møller Hansen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

EY
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2025 13:33

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 19.05.2025 13:32

DOCUMENT ID:

S1MIPq_-gg

ENVELOPE ID:

HkgeeP5uWgg-S1MIPq_-gg

DOCUMENT NAME:

Brf Sorgenfri ÅR 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

75dfc7b5a0e40faed8bb5560f58a0693c90ceee8695954
d86a44cf096a8b31392182ce088c27014c34cb77bb8d8
2ce7b3d23f2efc66a8f44026c62fa2abfcdd8

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
EVA BOEL KRISTINA BJÖR KMAN	 Signed	19.05.2025 16:28	eID	Swedish BankID
eva.bjorkman@gmail.com	Authenticated	19.05.2025 16:17	Low	IP: 85.228.169.37
Aljosa Vuksanovic	 Signed	21.05.2025 18:06	eID	Swedish BankID
aljosa2689@gmail.com	Authenticated	20.05.2025 09:05	Low	IP: 85.228.175.220
Mathias Møller Hansen	 Signed	22.05.2025 10:01	eID	Swedish BankID
mathias.moeller.hansen@g mail.com	Authenticated	22.05.2025 10:01	Low	IP: 94.191.137.105
ERIK MAURITZSON	 Signed	22.05.2025 13:33	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.com	Authenticated	22.05.2025 13:31	Low	IP: 213.115.249.155

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

 Attachments

No attachments related to this 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sorgenfri Föraren, org.nr 769635-6323

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sorgenfri Föraren 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 revisionssed 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 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 att 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, 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 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.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Sorgenfri Förenaren 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 revisionssed 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 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 tryggt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2025 13:34

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 19.05.2025 13:36

DOCUMENT ID:

SkxRhvq_Zee

ENVELOPE ID:

ryGa2v5u-le-SkxRhvq_Zee

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Sorgenfri Föraren.pdf

2 pages

SHA-512:

2e42c1baea0429067d41c8260b5429a039d7e23ad5721
34839c37662d961150e8a9b4afedddcc1dc4f7446d8438d
56315cdb9f46487575cf41bd181031346ff4b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	Signed	22.05.2025 13:34	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.co m	Authenticated	22.05.2025 13:31	Low	IP: 213.115.249.155

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

Attachments

No attachments 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

 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