



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Sjöterrassen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Sjöterrassen med säte i Stockholm org.nr. 769611-5166 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är äkta enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fittjaterassen 1	2012-03-12	2013

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
62	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 062

Totalt 62 objekt **5 062**

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 2 rok, 10 st 3 rok, 13 st 4 rok, 19 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Prem Huq	Ordförande	2019-11-29
Simon Glyssner	Ledamot	2023-01-16
Rahim Demir	Ledamot	2019-11-29
Aleksandra Milutinovic	Suppleant	2023-05-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Prem Huq, Rahim Demir och Aleksandra Milutinovic.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit: Anders Slättås, val av föreningsstämman.

Valberedning har varit: Stämman beslutade att inte välja någon valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-19. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +20 %.

En förändring av årsavgiften med +5 % per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning genomfördes 2024-09-23. Garantibesiktningar för bygg, rör, luft, el, mark och VA genomfördes 2016-09-13. Underhållstillsyn genomförs årligen.

Omläggning av lån.
Bunden placering av likvida medel med fast sparränta.
Förslag till uppdaterade stadgar.
Nytecknad fastighetsförsäkring hos Gjensidige.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Kanalrensning, injustering av luftflöden och obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2024	Ventilationsåtgärder
2022	Ventilationstillsyn
2022	Nollställning av mark och grönytor
2021	Renovering av miljörum
2020	Stampolning
2019	Lägenhetstillsyn
2019	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2019	Energideklaration
2019	Radonmätning
2016	Tvåårsbesiktning



Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Brandsäkerhetsbesiktning
2025	Stamspolning
2026	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2027	Målning i gemensamma utrymmen
2028	Byte av delar i undercentral
2028	Strykning av träpanel och träräcken
2029	Byte av linoleumgolv i gemensamma utrymmen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	131	145	184	125	89
Skuldsättning, kr/kvm	10 774	10 883	11 024	11 280	11 407
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 774	10 883	11 024	11 280	11 407
Räntekänslighet, %	12	15	17	17	18
Energikostnad, kr/kvm	185	164	169	161	147
Årsavgifter, kr/kvm	888	740	661	648	629
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	891	745	666	654	633
Nettoomsättning, tkr	4 511	3 766	3 372	3 309	3 204
Resultat efter finansiella poster, tkr	-517	-603	-118	-473	-635
Soliditet, %	60	60	60	60	59

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 118 854 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 131 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 5% från och med 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Varje år ser styrelsen över villkoren i föreningens lån och tar fram en budget för kommande år. I den fastställda budgeten tar styrelsen framförallt hänsyn till höjda räntor och planerade åtgärder i underhållsplanen.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med översyn rörande föreningens kostnader, konkurrensutsätter leverantörer samt anpassar avgifterna i syfte att nå en långsiktig balans i föreningens ekonomi. Föreningens negativa resultat påverkar inte föreningens möjligheter att finansiera framtida underhåll och övriga åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	88 064 000	0	0	88 064 000
Underhållsfond, kr	3 069 000	0	1 512 327	4 581 327
S:a bundet eget kapital, kr	91 133 000	0	1 512 327	92 645 327
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 399 770	-603 353	-1 512 327	-8 515 450
Årets resultat, kr	-603 353	603 353	-517 151	-517 151
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 003 123	0	-2 029 478	-9 032 601
S:a eget kapital, kr	84 129 877	0	-517 151	83 612 726

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 680 000 kr samt ianspråktagande skett med 167 673 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det stämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-8 515 450
Årets resultat, kr	-517 151
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 032 601

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-2 081 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	130 252
Balanseras i ny räkning, kr	-10 983 349

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 510 961	3 765 762
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 618
Summa Rörelseintäkter		4 510 961	3 770 380
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 971 361	-1 973 354
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 471	-52 836
Personalkostnader	Not 6	-75 304	-78 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 048 540	-1 048 540
Summa Rörelsekostnader		-3 162 676	-3 153 582
Rörelseresultat		1 348 285	616 797
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 199	2 235
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 871 635	-1 222 385
Summa Finansiella poster		-1 865 436	-1 220 150
Resultat efter finansiella poster		-517 151	-603 353
Resultat före skatt		-517 151	-603 353
Årets resultat		-517 151	-603 353



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	137 420 060	138 468 600
Summa Materiella anläggningstillgångar		137 420 060	138 468 600
Summa Anläggningstillgångar		137 420 060	138 468 600

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		44 680	15 477
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	904 372	1 385 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	117 510	111 253
Summa Kortfristiga fordringar		1 066 562	1 512 138

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		600 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		600 000	0
Summa Omsättningstillgångar		1 666 562	1 512 138

Summa Tillgångar		139 086 622	139 980 737
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	88 064 000	88 064 000
Fond för yttre underhåll	4 581 327	3 069 000
Summa Bundet eget kapital	92 645 327	91 133 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-8 515 450	-6 399 770
Årets resultat	-517 151	-603 353
Summa Ansamlad förlust	-9 032 601	-7 003 123

Summa Eget kapital

83 612 726 84 129 877

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	32 829 995	40 938 127
Summa Långfristiga skulder		32 829 995	40 938 127

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		21 709 800	14 153 772
Leverantörsskulder		216 000	155 343
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	0	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	718 101	603 558
Summa Kortfristiga skulder		22 643 901	14 912 733

Summa Skulder

55 473 896 55 850 860

Summa Eget kapital och skulder

139 086 622 139 980 737



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 348 285	616 797
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 048 540	1 048 540
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 048 540	1 048 540
Erhållen ränta	2 082	2 235
Erlagd ränta	-1 761 996	-1 161 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	636 911	506 473
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-31 454	-16 384
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	65 500	104 486
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	34 046	88 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten	670 958	594 576
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-552 104	-713 772
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-552 104	-713 772
Årets kassaflöde	118 854	-119 196
Likvida medel vid årets början	1 379 938	1 499 134
Likvida medel vid årets slut	1 498 792	1 379 938



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 100 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 494 996	3 745 956
	Övriga primära intäkter	15 965	19 806
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 510 961	3 765 762
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 510 961	3 765 762
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	4 618
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	4 618
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-93 657	-85 030
	Reparationer	-51 401	-111 293
	Planerat underhåll	-130 252	-167 673
	Försäkringsskador	-92 464	-120 938
	El	-12 757	-24 960
	Uppvärmning	-681 071	-631 528
	Vatten	-240 366	-172 469
	Sophämtning	-291 719	-291 511
	Fastighetsförsäkring	-88 907	-85 613
	Kabel-TV och bredband	-137 648	-137 717
	Förvaltningsavtalskostnader	-151 120	-144 623
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 971 361	-1 973 354

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-2 454
	Administrationskostnader	-15 921	-15 608
	Extern revision	-49 750	-30 125
	Föreningsverksamhet	-1 800	-1 650
	Övriga förvaltningskostnader	0	-3 000
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-67 471	-52 836
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 300	-60 000
	Sociala avgifter	-18 004	-18 852
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-75 304	-78 852
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 048 540	-1 048 540
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 048 540	-1 048 540

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	104 854 000	104 854 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	44 100 000	44 100 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	148 954 000	148 954 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 485 400	-9 436 860
	Årets avskrivningar	-1 048 540	-1 048 540
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-11 533 940	-10 485 400
	Utgående redovisat värde	137 420 060	138 468 600
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	82 000 000	82 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 000 000	15 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	97 000 000	97 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	61 090 000	61 090 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	61 090 000	61 090 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	898 792	1 379 938
	Övriga fordringar	5 580	5 469
	Summa Övriga fordringar	904 372	1 385 407
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	4 117	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 393	111 253
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 510	111 253

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	2,45%	2026-11-25	13 680 000	0
Stadshypotek AB	2,09%	2025-03-30	12 261 904	0
Stadshypotek AB	3,75%	2026-03-30	10 105 995	0
Stadshypotek AB	4,3%	2025-06-01	9 447 896	552 104
Stadshypotek AB	4,09%	2026-06-01	9 044 000	0
			54 539 795	552 104

Långfristig del	32 829 995
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	21 709 800
Kortfristig del	21 709 800
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	552 104
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 208 416
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,20%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Övriga kortfristiga skulder	0	60
<i>Summa Övriga skulder</i>	0	60

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	347 982	345 116
Upplupna räntekostnader	178 402	68 763
Övriga upplupna kostnader	191 717	189 679
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	718 101	603 558

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöterrassen

Org.nr 769611-5166

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöterrassen för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöterrassen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framkommer av min digitala signatur

Anders Slättås
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Sjöterrassen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PREM HUQ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-04 kl. 13:47:38



RAHIM DEMIR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 11:44:14



SIMON GLYSSNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-04 kl. 09:47:23



ANDERS SLÄTTÅS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-04 kl. 14:36:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Sjöterrassen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS SLÄTTÅS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-04 kl. 14:35:01



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.