

Årsredovisning 2024

Brf Sjöblick 2

769624-5740



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöblick 2

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 2012-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-08.

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
Kråkholmen 2	2012	Skärholmen

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015

Föreningen har 73 bostadsrätter om totalt 3 934 kvm. Byggnadernas totalyta är 4556 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marwan Hawa	Ordförande
Birgitta Wernström	Styrelseledamot
Fadi Odisho	Styrelseledamot
Linda Bergkvist	Styrelseledamot
Malin Helena Wernström	Styrelseledamot
Maria Mc Leod	Styrelseledamot
Mounir Hadj-Abderrahmane	Styrelseledamot
Lukasz Adrian Michalski	Suppleant

Valberedning

Musie Weldemichel, Sanna Lundsten

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Ludwig Holmgren Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2065. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

Brandbesiktning	●	var tionde år
Garageport besiktning	●	var annat år
Hissbesiktning	●	varje år
OVK	●	var tredje år
Slamsugning brunnar	●	var femte år
Stamspolning	●	var sjunde år

Planerade underhåll

Oljning av alla träföremål utomhus	●	var fjärde år
---	---	---------------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk/ teknisk/ inre och yttre fastighets förvaltning	Nabo
El	Ellevio Fortum
fiber internet	Stockholms Stadsnätt
Garageportat	Assay Abloy Entrance Systems
Hissdrift	Schindler Hiss AB
Individuell avläsning VV och EL	EcoGuard
Kabelt TV	Sappa/ Billogram
Kallt vatten, sophämtning	Stockholm Vatten & Avfall
Lokalvård	Smart Förvaltning Sverige AB
Passersystem	Schneider Elektric
Vinterväghållning	Rikbyggen
Värme	Stockholm Exergi

Övrig verksamhetsinformation

Ny styrelse bildades under året och trädde i kraft i maj 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 088 477	3 689 930	3 557 522	3 322 000
Resultat efter fin. poster	-788 940	-320 531	-657 166	-43 696
Soliditet (%)	69	69	68	68
Yttre fond	808 113	709 763	611 413	611 413
Taxeringsvärde	93 024 000	93 024 000	93 024 000	91 186 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	963	861	556	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,7	86,5	61,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 573	12 702	13 112	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 708	10 817	11 322	-
Sparande per kvm totalyta, kr	117	219	142	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	105	87	122	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	66	60	49	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	32	20	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	205	179	191	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	1,87	1,22	1,27
Räntekänslighet (%)	13,06	14,76	23,57	-

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 353 815 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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningen ska se över det planerade underhållet för att på bästa sätt undvika kostsamma reparationer.

Då föreningen inte gjort någon avgiftshöjning sedan januari 2024 och med tanke på det ekonomiska omvärldsläget, kan det bli aktuellt med en avgiftshöjning under 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	117 160 000	-	-	117 160 000
Fond, yttre underhåll	709 763	-	98 350	808 113
Balanserat resultat	-4 644 853	-320 531	-98 350	-5 063 734
Årets resultat	-320 531	320 531	-788 940	-788 940
Eget kapital	112 904 379	0	-788 940	112 115 439

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 063 734
Årets resultat	-788 940
Totalt	-5 852 674

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	98 350
Balanseras i ny räkning	-5 951 024
	-5 852 674

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	4 088 477	3 689 930
Övriga rörelseintäkter	3	29 055	168 783
Summa rörelseintäkter		4 117 532	3 858 713
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 808 018	-1 615 500
Övriga externa kostnader	8	-260 937	-211 835
Personalkostnader	9	-109 472	-95 936
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 320 372	-1 320 372
Summa rörelsekostnader		-3 498 799	-3 243 643
RÖRELSERESULTAT		618 733	615 070
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 652	8 099
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 422 325	-943 700
Summa finansiella poster		-1 407 673	-935 601
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-788 940	-320 531
ÅRETS RESULTAT		-788 940	-320 531

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	160 084 719	161 378 499
Maskiner och inventarier	12	201 606	228 198
Summa materiella anläggningstillgångar		160 286 325	161 606 697
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		160 286 325	161 606 697
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		66 489	38 429
Övriga fordringar	13	1 246 053	1 036 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	138 112	117 046
Summa kortfristiga fordringar		1 450 655	1 191 518
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 450 655	1 191 518
SUMMA TILLGÅNGAR		161 736 979	162 798 215

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		117 160 000	117 160 000
Fond för yttre underhåll		808 113	709 763
Summa bundet eget kapital		117 968 113	117 869 763
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 063 734	-4 644 853
Årets resultat		-788 940	-320 531
Summa fritt eget kapital		-5 852 674	-4 965 384
SUMMA EGET KAPITAL		112 115 439	112 904 379
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	12 805 395	31 462 899
Summa långfristiga skulder		12 805 395	31 462 899
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		35 978 588	17 821 088
Leverantörsskulder		223 661	140 578
Övriga kortfristiga skulder		32	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	613 864	469 271
Summa kortfristiga skulder		36 816 145	18 430 937
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 736 979	162 798 215

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	618 733	615 070
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 320 372	1 320 372
	1 939 105	1 935 442
Erhållen ränta	14 652	8 099
Erlagd ränta	-1 315 800	-943 700
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	637 957	999 841
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 924	-47 471
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	121 183	-274 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten	711 216	678 060
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 004	-2 300 004
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 004	-2 300 004
ÅRETS KASSAFLÖDE	211 212	-1 621 944
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	973 110	2 595 054
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 184 322	973 110

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöblick 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

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	3 382 404	3 048 124
Hysesintäkter, p-platser	259 172	272 446
Hysesintäkter, lokaler	-200	0
Övriga intäkter	93 286	78 403
Vatten	76 750	77 708
El	277 065	213 249
Summa	4 088 477	3 689 930

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	2	4
Elprisstöd	0	130 588
Erhållna skadestånd	0	21 353
Övriga rörelseintäkter	29 053	16 838
Summa	29 055	168 783

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	85 469	63 752
Städning	68 895	76 944
Besiktningskostnader	57 192	9 865
Ventilationskontroll OVK	0	10 982
Besiktning och service	11 426	24 460
Hiss serviceavtal	16 666	16 826
Övriga serviceavtal	37 967	51 425
Trädgårdsarbete	941	27 676
Snöskottning	75 506	63 817
Summa	354 062	345 747

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	360	14 059
Tvättstuga	27 252	4 346
Soprum/miljöanläggning	11 394	0
Dörrar och lås/porttele	26 903	45 684
VA	3 957	4 875
Ventilation	0	3 625
El	0	32 058
Hissar	119 038	7 955
Tak	7 706	4 000
Gård/markytor	0	31 063
Försäkringsärende/vattenskada	0	3 731
Summa	196 610	151 396

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	479 467	398 442
Uppvärmning	302 171	272 941
Vatten	154 418	143 641
Sophämtning	62 411	55 966
Summa	998 467	870 990

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	45 104	40 948
Kabel-TV	39 371	36 912
Bredband	81 532	81 515
Arvode teknisk förvaltning	78 632	73 752
Fastighetsskatt	14 240	14 240
Summa	258 879	247 367

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	10 009	13 592
Förbrukningsmaterial	0	1 208
Juridiska kostnader	38 183	47 206
Revisionsarvoden	27 500	20 000
Ekonomisk förvaltning	95 916	86 720
Extrabitering förvaltn.	55 063	16 444
Mättningskostnader	32 299	25 226
Bankkostnader	1 968	1 439
Summa	260 937	211 835

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	83 300	73 000
Sociala avgifter	26 172	22 936
Summa	109 472	95 936

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 422 325	943 700
Summa	1 422 325	943 700

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	172 160 000	172 160 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	172 160 000	172 160 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 781 501	-9 487 721
Årets avskrivning	-1 293 780	-1 293 780
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 075 281	-10 781 501
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	160 084 719	161 378 499
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>42 781 971</i>	<i>42 781 971</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 424 000	74 424 000
Taxeringsvärde mark	18 600 000	18 600 000
Summa	93 024 000	93 024 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	265 870	265 870
Utgående anskaffningsvärde	265 870	265 870
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-37 672	-11 080
Avskrivningar	-26 592	-26 592
Utgående avskrivning	-64 264	-37 672
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	201 606	228 198

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	46 706	45 552
Skattefordringar	12 347	14 871
Övriga fordringar	2 678	2 510
Nabo Klientmedelskonto	425 511	280 797
Borgo	758 811	692 313
Summa	1 246 053	1 036 043

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 186	28 190
Fastighetsskötsel	24 692	16 992
Städning	15 169	14 044
Försäkringspremier	11 559	10 427
Kabel-TV	9 828	9 828
Bredband	13 432	13 586
Förvaltning	24 246	23 979
Summa	138 112	117 046

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	3,64 %	13 305 399	13 805 403
Stadshypotek	2025-01-30	3,69 %	17 321 084	17 321 084
Stadshypotek	2025-04-30	2,23 %	18 157 500	18 157 500
Summa			48 783 983	49 283 987
Varav kortfristig del			35 978 588	17 821 088

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 283 963 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 200	13 278
El	57 096	37 656
Uppvärmning	37 430	38 308
Utgiftsräntor	106 525	0
Vatten	28 967	23 202
Löner	31 791	21 491
Sociala avgifter	9 988	6 752
Förutbetalda avgifter/hyror	304 867	307 584
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
Summa	613 864	469 271

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	104 000 000	104 000 000

Underskrifter

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

Stockholm

Birgitta Wernström
Styrelseledamot

Fadi Odisho
Styrelseledamot

Linda Bergkvist
Styrelseledamot

Malin Helena Wernström
Styrelseledamot

Maria Mc Leod
Styrelseledamot

Marwan Hawa
Ordförande

Mounir Hadj-Abderrahmane
Styrelseledamot

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

LHrevus
Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 12:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 11.04.2025 12:24

DOCUMENT ID:

S1-OC6wUAYx

ENVELOPE ID:

HkDCawI01x-S1-OC6wUAYx

DOCUMENT NAME:

Brf Sjöblick 2, 769624-5740 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARWAN HAWA marwanhawa@hotmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 12:49 11.04.2025 12:47	eID Low	Swedish BankID IP: 178.251.134.45
2. Malin Helena Wernström wernstrommalin@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 13:57 11.04.2025 13:37	eID Low	Swedish BankID IP: 178.251.134.190
3. MARIA MC LEOD maria.mcleod44@gmal.com	Signed Authenticated	11.04.2025 14:06 11.04.2025 14:05	eID Low	Swedish BankID IP: 217.21.224.202
4. BIRGITTA WERNSTRÖM birgitta.wernstrom@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 14:35 11.04.2025 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.170.82
5. FADI KAIS ODISHO fadi.odisho@me.com	Signed Authenticated	11.04.2025 14:58 11.04.2025 14:58	eID Low	Swedish BankID IP: 178.251.134.197
6. MOUNIR HADJ-ABDERRAHMANE mounir.hadj@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 15:36 11.04.2025 15:30	eID Low	Swedish BankID IP: 178.251.134.151
7. LINDA BERGKVIST linda.bergkvist@hotmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 16:51 11.04.2025 16:50	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.241.66
8. LUDWIG HOLMGREN ludwig.holmgren@lhrevus.com	Signed Authenticated	14.04.2025 12:07 13.04.2025 20:07	eID Low	Swedish BankID IP: 37.3.52.250

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

Custom events

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöblick 2

Org.nr 769624-5740

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöblick 2 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 5. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 Sjöblick 2 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 räkenskaperna. 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.

Digitalt signerad

Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 12:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 11.04.2025 12:24

DOCUMENT ID:

r1_RaPLAyI

ENVELOPE ID:

BJxvCpwLAyg-r1_RaPLAyI

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LUDWIG HOLMGREN	 Signed	14.04.2025 12:07	eID	Swedish BankID
ludwig.holmgren@lhrevus.com	Authenticated	14.04.2025 12:07	Low	IP: 37.3.52.250

* 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