



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sailor i Gustavsberg

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. 3
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 Värmdö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12 hos Bolagsverket.

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
Gustavsberg 1:310	2016	Värmdö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016-2017 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 125 bostadsrätter om totalt 7 766 kvm. Byggnadernas totalyta är 7766 kvm.

Styrelsens sammansättning

Helena Grundal Selander	Ordförande
Emma Josephine Pihlvang	Styrelseledamot
Erik Selander	Styrelseledamot
Erik Undén	Styrelseledamot
Jani Kuusela Hammarström	Styrelseledamot
Josefin Linnea Forsberg	Styrelseledamot
Ulf Sjödin	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas två i förening

Revisorer

Bo Svensson Auktoriserad revisor Sund Affärsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	SBC
Städning	Städpoolen
Teknisk förvaltare	Nacka Drift och Skötsel

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Porslinshusens samfällighetsförening, med en andel på 55%.

Samfälligheten förvaltar garage, undercentral och innergård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 19%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 184 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 183 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 460 622	7 056 694	6 709 207	6 505 674
Resultat efter fin. poster	-107 400	-1 821 311	-1 671 616	-1 413 239
Soliditet (%)	74	74	74	74
Yttre fond	5 210 583	2 600 794	2 686 285	2 039 610
Taxeringsvärde	226 588 000	226 588 000	226 588 000	164 012 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 134	854	771	770
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,2	92,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 667	12 843	12 889	12 936
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 667	12 843	12 889	12 936
Sparande per kvm totalyta, kr	403	194	293	232
Elkostnad per kvm totalyta, kr	14	11	12	11
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	14	11	12	11
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,97	2,31	1,43	-
Räntekänslighet (%)	11,17	15,05	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för vatten (totalt 153 373 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	230 000 000	-	-	230 000 000
Upplåtelseavgifter	69 425 000	-	-	69 425 000
Fond, yttre underhåll	2 600 794	-139 375	2 749 164	5 210 583
Balanserat resultat	-11 419 064	-1 681 936	-2 749 164	-15 850 165
Årets resultat	-1 821 311	1 821 311	-107 400	-107 400
Eget kapital	288 785 418	0	-107 400	288 678 018

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 101 001
Årets resultat	-107 400
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 749 164
Totalt	-15 957 565
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	54 688
Balanseras i ny räkning	-15 902 877

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	9 460 622	7 056 694
Övriga rörelseintäkter	3	-9 550	81 594
Summa rörelseintäkter		9 451 072	7 138 288
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 743 670	-2 940 981
Övriga externa kostnader	9	-415 672	-350 132
Personalkostnader	10	-292 896	-197 335
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 184 860	-3 184 860
Summa rörelsekostnader		-6 637 098	-6 673 308
RÖRELSERESULTAT		2 813 974	464 980
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 434	18 662
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 941 808	-2 304 953
Summa finansiella poster		-2 921 374	-2 286 291
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-107 400	-1 821 311
ÅRETS RESULTAT		-107 400	-1 821 311

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	378 234 765	381 419 625
Summa materiella anläggningstillgångar		378 234 765	381 419 625
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		378 234 765	381 419 625
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		51 330	103 388
Övriga fordringar	13	9 045 349	7 274 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	296 788	0
Summa kortfristiga fordringar		9 393 468	7 377 721
Kassa och bank			
Kassa och bank		573 257	575 972
Summa kassa och bank		573 257	575 972
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 966 724	7 953 693
SUMMA TILLGÅNGAR		388 201 489	389 373 318

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		299 425 000	299 425 000
Fond för yttre underhåll		5 210 583	2 600 794
Summa bundet eget kapital		304 635 583	302 025 794
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 850 165	-11 419 064
Årets resultat		-107 400	-1 821 311
Summa fritt eget kapital		-15 957 565	-13 240 376
SUMMA EGET KAPITAL		288 678 018	288 785 418
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	70 090 500	68 375 500
Summa långfristiga skulder		70 090 500	68 375 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	28 285 000	31 362 000
Leverantörsskulder		135 414	53 151
Skatteskulder		71 760	71 760
Övriga kortfristiga skulder		136 236	84 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	804 562	640 888
Summa kortfristiga skulder		29 432 971	32 212 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		388 201 489	389 373 318

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 813 974	464 980
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 184 860	3 184 860
	5 998 834	3 649 840
Erhållen ränta	20 434	18 662
Erlagd ränta	-2 935 018	-2 295 841
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 084 250	1 372 661
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-494 851	-15 649
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	290 782	-391 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 880 181	965 662
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 362 000	-362 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 362 000	-362 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 518 181	603 662
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 804 302	7 200 640
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 322 483	7 804 302

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sailor i Gustavsberg 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	8 652 135	6 458 260
Hysesintäkter p-plats, moms	607 514	405 673
Varmvatten, moms	168 102	150 327
Påminnelseavgift	3 120	2 700
Dröjsmålsränta	432	402
Pantsättningsavgift	8 547	12 075
Överlåtelseavgift	19 942	27 258
Administrativ avgift	833	0
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Summa	9 460 622	7 056 694

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	-9 550	81 594
Summa	-9 550	81 594

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	43 425	53 511
Fastighetsskötsel utöver avtal	25 889	0
Larm och bevakning	0	3 454
Städning enligt avtal	142 648	140 566
Städning utöver avtal	7 744	0
Hissbesiktning	15 684	14 164
Brandskydd	24 665	24 450
Myndighetstillsyn	0	6 600
Gemensamma utrymmen	0	2 625
Serviceavtal	170 543	154 992
Förbrukningsmaterial	10 818	7 529
Summa	441 416	407 891

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	6 509	0
Dörrar och lås/porttele	5 765	113 991
VVS	9 744	0
Ventilation	40 711	0
Elinstallationer	3 944	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 571	0
Hissar	38 512	0
Skador/klotter/skadegörelse	64 292	0
Summa	171 049	113 991

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	54 688	0
Ventilation	0	139 375
Summa	54 688	139 375

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	104 937	84 444
Summa	104 937	84 444

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	61 145	95 005
Kabel-TV	206 541	273 585
Bredband	4 536	7 266
Samfällighetsavgifter	1 663 479	1 814 544
Fastighetsskatt	35 880	35 880
Korr. fastighetsskatt	0	-31 000
Summa	1 971 581	2 195 280

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	7 746	8 221
Tele- och datakommunikation	8 968	6 175
Juridiska åtgärder	10 125	2 600
Inkassokostnader	17 933	8 756
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	20	0
Befarade förluster	38 198	0
Revisionsarvoden extern revisor	36 125	16 250
Styrelseomkostnader	5 310	0
Föreningskostnader	29 392	28 006
Förvaltningsarvode enl avtal	146 040	140 310
Överlåtelsekostnad	28 084	16 621
Pantsättningskostnad	17 200	11 740
Korttidsinventarier	11 500	0
Administration	5 431	19 213
Konsultkostnader	53 599	83 750
Bostadsrätterna Sverige	0	8 490
Summa	415 672	350 132

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	228 600	157 500
Arbetsgivaravgifter	64 296	39 835
Summa	292 896	197 335

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 941 408	2 304 953
Dröjsmålsränta	400	0
Summa	2 941 808	2 304 953

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	401 325 000	401 325 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	401 325 000	401 325 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 905 375	-16 720 515
Årets avskrivning	-3 184 860	-3 184 860
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 090 235	-19 905 375
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	378 234 765	381 419 625
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>82 839 000</i>	<i>82 839 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	182 588 000	182 588 000
Taxeringsvärde mark	44 000 000	44 000 000
Summa	226 588 000	226 588 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	146 534	46 003
Övriga kortfristiga fordringar	149 589	0
Transaktionskonto	7 678 926	6 160 157
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	9 045 349	7 274 333

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	157 761	0
Förutbet fast skötsel	11 500	0
Förutbet försäkr premier	43 675	0
Förutbet kabel-TV	68 911	0
Förutbet förvaltning	212	0
Upplupna intäkter	14 729	0
Summa	296 788	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-09-01	3,29 %	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken	2026-09-30	3,95 %	26 000 000	26 000 000
Handelsbanken	2025-09-30	1,95 %	22 375 500	22 737 500
Handelsbanken	2027-09-30	4,50 %	20 000 000	20 000 000
Handelsbanken	2026-09-30	2,63 %	24 000 000	25 000 000
Summa			98 375 500	99 737 500
Varav kortfristig del			28 285 000	31 362 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 96 565 500 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
Upplupna kostnader	1 031	0
Uppl kostn el	8 388	0
Uppl kostnad Extern revisor	18 000	0
Uppl kostn räntor	15 902	0
Uppl kostnad arvoden	7 800	7 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 451	2 451
Uppl ränta bokslut	0	9 112
Förutbet hyror/avgifter	750 990	621 525
Summa	804 562	640 888

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	102 000 000	102 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Värmdö

Emma Josephine Pihlvang
Styrelseledamot

Erik Selander
Styrelseledamot

Erik Undén
Styrelseledamot

Jani Kuusela Hammarström
Styrelseledamot

Josefin Linnea Forsberg
Styrelseledamot

Ulf Sjödin
Styrelseledamot

Helena Selander
Ordförande

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

Sund Affärsbyrå
Bo Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.06.2025 10:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.06.2025 10:52

DOCUMENT ID:

HJGI0g7Vmeg

ENVELOPE ID:

r1oAgm4mgl-HJGI0g7Vmeg

DOCUMENT NAME:

Brf Sailor i Gustavsberg, 769629-5786 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

SHA-512:

6398c6290478f5b673c7c377e0af96155844a5ca7e36281ef8dadf41a6f36b1a2470a1d335b36a037253614daa55ea376670f741a14be2aed62f05b7f61095d7

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
1. ERIK DAVID SELANDER erik.d.selander@gmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2025 10:53 09.06.2025 10:52	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.230.215
2. Annie Helena Grundal Selander helena.brfsailor@gmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2025 11:16 09.06.2025 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.230.215
3. ULF BÖRJE SJÖDIN ulf.b.sjodin@gmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2025 12:26 09.06.2025 12:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.80.21
4. Emma Josephine Pihlvang josephine.pihlvang@hotmail.se	 Signed Authenticated	09.06.2025 13:26 09.06.2025 13:20	eID Low	Swedish BankID IP: 185.183.146.206
5. JANI KUUSELA HAMMARSTRÖM jani.hammarstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2025 13:28 09.06.2025 13:27	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.227.131
6. ERIK UNDÉN erik.unden@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2025 13:33 09.06.2025 13:33	eID Low	Swedish BankID IP: 213.100.203.202
7. Josefin Linnea Forsberg josefin_forsberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2025 13:38 09.06.2025 13:38	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.105
8. BO SVENSSON bo.svensson@sundaffarsbyra.se	 Signed Authenticated	12.06.2025 10:56 12.06.2025 10:55	eID Low	Swedish BankID IP: 185.55.11.94

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

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sailor i Gustavberg

Org.nr 769629-5786

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sailor i Gustafsberg för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman balanserar 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 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 lagen om ekonomiska föreningar. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Solna 2025-

Bo Svensson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.06.2025 10:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.06.2025 10:52

DOCUMENT ID:

HJV00gX4Qel

ENVELOPE ID:

B1giRIQNQxe-HJV00gX4Qel

DOCUMENT NAME:

Sailor.pdf

3 pages

SHA-512:

d7473740dfe01bb774b98186ebb97cad9bbff1cbeb75d3
5e13b7ab3a9ca0a245f2e89c79d6d4a6a0f16fba66a5ca
cdcfa55c918eb64e5327d4ee79ccd032079

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO SVENSSON	Signed	12.06.2025 10:58	eID	Swedish BankID
bo.svensson@sundaffars byra.se	Authenticated	12.06.2025 10:57	Low	IP: 185.55.11.94

* 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