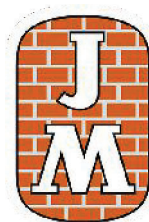


Årsredovisning 2024

Brf Sjöviksbacken

769632-9916



@home

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöviksbacken

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-01 hos Bolagsverket.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvat fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2020 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Moms

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

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Oskarslund 1	2018	Stockholm

Föreningen äger marken.

I föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i sex-tio våningar med totalt 229 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 17 978 m² och sex lokaler med en total lokalarea om ca. 478 m². I föreningens fastighet finns även garage i två plan med 153 parkeringsplats, varav 4 avsedda för MC och 40 försedda med laddstolpar för elbilar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns gästlägenhet och tvättstuga. Byggnaden är ansluten till fjärrvärme, kallvattenservis, spill- och dagvattenledning samt elservis. I byggnaden finns undercentralfjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, tio hissar, hisschakt, entréer, passage, trapphus, digitala postboxar- och skärmar, garage i två plan, 5 miljörum för källsortering av sopor, förrådsutrymmen, cykelrum, barnvagnsrum, städrum samt rullstolsförråd.

Väsentliga servitut

Servitut avseende allmän gångtrafik och bibehållande gatanläggningar belastar föreningens fastighet.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m.
Fysiokinetik i Shlm AB	Sjukgymnastik	Ja	124m ²	2025-12-10
Petra Kindlund AB	Sport	Ja	92m ²	2026-03-01
Ae Liljeholmen AB	Restaurang	Ja	153m ²	2026-07-01
BFC i Sthlm AB	Cafe	Ja	88m ²	2026-07-01

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Föreningen har under 2020 och 2021 erhållit 3 162 093 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2024-05-22 haft följande sammansättning:

Per Clasén	Ordförande
Erik Cedergren	Sekreterare
Mediha Kiessling	Kassör
Billy Kay	Ledamot
Giovanni Rodi	Ledamot
Soran Baweri	Ledamot
Anna Lenneby	Suppleant
Anna Landin	Suppleant
Thomas Schmidt	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

Valberedning

Ann Gustafsson, sammankallande, och Cecilia Dilot.

Revisorer

Linnea Nyström	auktoriserad revisor	Allians Revision & Redovisning AB
----------------	----------------------	-----------------------------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Telia
Hissar	Kone
Låssystem	Certego
P-platser och övervakning	Parkman
Passagesystem, porttelefon mm	Din Box
Teknisk förvaltning	JM@home AB
Varmvattenförbrukning	Minol
Brandsäkerhet	Brandsäkra

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 108 000 kronor per år.

Även köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 10 000 kronor per år.

Övrig verksamhetsinformation

Fastighetens 5-års garanti upphörde 2024-09-30. Innan dess genomfördes en 5-årsbesiktning. Fastighetens burspråk var undantagna då anmärkningar från 2-årsbesiktning ännu inte var åtgärdade. Åtgärder efter 5-årsbesiktningen har ännu inte klar rapporterats av JM.

Under oktober startade äntligen åtgärdande av anmärkningar på burspråk. Att detta dragit ut på tiden beror på tvist mellan JM och underentreprenör som utfört burspråk. Ännu är inte åtgärdande av burspråk helt klart och klar rapporterat av JM.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 3 152 000 kronor (6 660 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen (1 988 000). Föreningen omförhandlade sina två rörliga lån till 3 mån STIBOR + 0,34%. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 15.

Årsavgifter

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

Årsavgiften höjdes med 7% från och med 1 januari 2024.

Förändringar i avtal

Nya avtal gällande från 2025 togs fram för hissar, hiss besiktning och värmepumpar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 383 st. Tillkommande medlemmar under året var 45 och avgående medlemmar under året var 44. Vid räkenskapsårets slut fanns det 384 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 31 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	17 739 838	16 916 930	15 921 661	15 720 987
Resultat efter fin. poster	-1 544 254	-9 816	1 339 501	2 670 320
Soliditet (%)	81	81	81	81
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	766	713	666	666
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,7	74,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 016	14 192	14 562	14 959
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 653	13 825	14 185	14 571
Sparande per kvm totalyta, kr	231	323	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	167	158	-	-
Räntekänslighet (%)	18,43	19,89	-	-

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 569 892 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

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

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	771 443 000	-	-	771 443 000
Upplåtelseavgifter	353 427 000	-	-	353 427 000
Fond, yttre underhåll	1 563 198	-	553 680	2 116 878
Balanserat resultat	2 881 597	-9 816	-553 680	2 318 101
Årets resultat	-9 816	9 816	-1 544 254	-1 544 254
Eget kapital	1 129 304 979	0	-1 544 254	1 127 760 725

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 318 101
Årets resultat	-1 544 254
Totalt	773 847

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	553 680
Balanseras i ny räkning	220 167
	773 847

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	17 969 328	16 922 778
Rörelseintäkter	3	98 175	278 795
Summa rörelseintäkter		18 067 503	17 201 573
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-5 680 224	-4 958 839
Övriga externa kostnader	8	-1 513 782	-1 459 613
Personalkostnader	9	-221 346	-208 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 804 808	-5 802 991
Summa rörelsekostnader		-13 220 160	-12 430 396
RÖRELSERESULTAT		4 847 343	4 771 177
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		69 508	68 624
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 461 105	-4 849 617
Summa finansiella poster		-6 391 597	-4 780 993
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 544 254	-9 816
ÅRETS RESULTAT		-1 544 254	-9 816

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 18	1 376 304 583	1 382 045 011
Pågående projekt	11	148 500	148 500
Maskiner och inventarier	12	240 118	304 498
Summa materiella anläggningstillgångar		1 376 693 201	1 382 498 009
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 376 693 201	1 382 498 009
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		137 399	87 934
Övriga fordringar	13	3 490 207	2 380 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	489 519	472 732
Summa kortfristiga fordringar		4 117 125	2 941 305
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 593 394	2 518 979
Summa kassa och bank		2 593 394	2 518 979
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 710 518	5 460 284
SUMMA TILLGÅNGAR		1 383 403 719	1 387 958 293

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 124 870 000	1 124 870 000
Fond för yttre underhåll		2 116 878	1 563 198
Summa bundet eget kapital		1 126 986 878	1 126 433 198
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 318 101	2 881 597
Årets resultat		-1 544 254	-9 816
Summa fritt eget kapital		773 847	2 871 781
SUMMA EGET KAPITAL		1 127 760 725	1 129 304 979
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	50 609 000	149 055 000
Övriga långfristiga skulder		120 000	20 000
Summa långfristiga skulder		50 729 000	149 075 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	201 379 000	106 085 000
Leverantörsskulder		376 834	543 701
Skatteskulder		452 000	452 000
Övriga kortfristiga skulder	16	91 142	45 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 615 018	2 452 260
Summa kortfristiga skulder		204 913 994	109 578 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 383 403 719	1 387 958 293

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 847 343	4 771 177
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 804 808	5 802 991
	10 652 151	10 574 168
Erhållen ränta	69 508	68 624
Erlagd ränta	-6 461 105	-4 849 617
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 260 554	5 793 175
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-289 404	46 464
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	41 681	255 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 012 831	6 095 407
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-148 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-148 500
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 152 000	-6 660 000
Depositioner	100 000	20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 052 000	-6 640 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	960 831	-693 093
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 658 979	5 352 072
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 619 810	4 658 979

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöviksbacken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

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	120 år
Installationer	5-10 år

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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	12 894 168	12 050 988
Hysesintäkter lokaler, moms	1 500 036	1 408 249
Hysesintäkter p-platser	2 666 699	2 541 373
Övriga intäkter	15 014	13 751
Deb. fastighetsskatt, moms	21 072	21 075
Internet	425 940	425 940
Varmvatten	356 419	357 445
Övernattnings-/gästlägenhet	54 501	58 750
Dröjsmålsränta	1 027	2 724
Administrativ avgift	250	0
Andrahandsuthyrning	34 202	28 788
Övriga fakturerade kostnader moms	0	13 696
Summa	17 969 328	16 922 778

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	278 795
Försäkringsersättning	98 175	0
Summa	98 175	278 795

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	24 401
Städning	61 948	77 527
Övriga driftkostnader	247 417	96 513
Besiktning och service	0	4 268
Yttre skötsel	36 353	37 518
Snöskottning	83 845	115 944
Övrigt	0	27 649
Summa	429 563	383 820

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Löpande rep och underhåll av bostäder	10 064	0
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	56 434	83 590
Löpande rep och underhåll tvättstuga	0	1 879
Löpande rep och underhåll installationer	4 080	53 770
Löpande rep ventilation	121 868	108 160
Löpande rep och underhåll hissar	56 894	21 624
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	150 778	55 721
Löpande rep och underhåll skadegörelse	90 293	5 298
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	22 264	62 621
Reparation försäkringsskada	136 450	0
Reparationer	0	2 277
Summa	649 124	394 940

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	989 640	1 139 021
Uppvärmning	1 515 847	1 373 646
Vatten	569 892	395 531
Sophämtning	632 266	378 146
Summa	3 707 644	3 286 344

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	194 900	187 664
Kabel-TV	472 992	480 072
Beräknad fastighetsskatt	226 000	226 000
Summa	893 892	893 735

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Teknisk fastighetsförvaltning	766 123	735 252
Serviceavtal	135 415	135 556
Förvaltning garage	237 744	205 965
Förbrukningsinventarier	3 144	4 208
Förbrukningsmaterial	6 072	11 166
Telekommunikation	10 606	0
Övriga förvaltningskostnader	8 784	29 097
Revisionsarvoden	35 298	31 791
Möteskostnader	29 745	26 444
Ekonomisk förvaltning	254 228	247 340
Extrabitering Ekonomisk förvaltning	22 843	22 082
Bankkostnader	3 781	10 711
Summa	1 513 782	1 459 613

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 896	157 500
Löner, arbetare	0	1 500
Sociala avgifter	49 450	49 954
Summa	221 346	208 954

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 403 150 000	1 403 150 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 403 150 000	1 403 150 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 104 989	-15 364 561
Årets avskrivning	-5 740 428	-5 740 428
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 845 417	-21 104 989
Utgående restvärde enligt plan	1 376 304 583	1 382 045 011
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	714 298 256	714 298 256
<i>Taxeringsvärde byggnad</i>	616 000 000	616 000 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	364 000 000	364 000 000
<i>Taxeringsvärde totalt</i>	980 600 000	980 600 000

NOT 11, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående projekt	148 500	148 500
Summa	148 500	148 500

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	430 934	430 934
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	430 934	430 934
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-126 436	-63 873
Avskrivningar	-64 380	-62 563
Utgående avskrivning	-190 816	-126 436
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	240 118	304 498

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	452 041	229 350
Övriga fordringar	11 750	11 289
Bankkonto hos förvaltare	3 026 416	2 140 000
Summa	3 490 207	2 380 639

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Serviceavtal	35 588	35 134
Försäkringspremier	50 316	43 943
Kabel-TV	73 349	73 349
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	289 631	281 577
Inkomsträntor	40 635	38 729
Summa	489 519	472 732

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-04-30	3,18 %	50 425 000	51 025 000
Stadshypotek	2025-04-30	0,97 %	50 609 000	51 085 000
Stadshypotek	2026-04-30	0,70 %	50 609 000	51 085 000
Stadshypotek	2025-04-30	3,98 %	49 985 000	50 785 000
Stadshypotek	2025-05-02	3,19 %	50 360 000	51 160 000
Summa			251 988 000	255 140 000
Varav kortfristig del			201 379 000	106 085 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 235 228 000 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, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Redovisningskonto moms	91 142	43 353
Övriga korta skulder	0	2 000
Summa	91 142	45 353

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	741	200 678
El	92 913	0
Uppvärmning	181 228	229 763
Utgiftsräntor	516 384	384 098
Vatten	109 550	87 742
Uppl kostn renhållningsavg	103 444	0
Sociala avgifter	30 929	30 929
Förutbetalda avgifter/hyror	1 446 892	1 388 313
Styrelsearvode	98 437	98 437
Beräknat revisionsarvode	34 500	32 300
Summa	2 615 018	2 452 260

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	278 300 000	278 300 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter beslut vid extrastämma 2023-11-03 ska gemensam el införas. Detta skedde först 2025-01-14. Från januari 2025 utgår en extra avgift på 150kr/lgh i 18 månader för att täcka investering för gemensam el.

Styrelsen tog beslutet att höja årsavgiften med 2% från och med den 1 januari 2025.

Under 2025 kommer fyra av lånen att villkorsändras. De två lån som blev omförhandlade blev ett på 1 år, ränta 2,87% och ett på 2 år, ränta 2,95%. De båda STIBOR-lånen har nu tillägg med +0,37%.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår enligt digitala signaturer

Per Clasén
Ordförande

Erik Cedergren
Styrelseledamot

Mediha Kiessling
Styrelseledamot

Billy Kay
Styrelseledamot

Giovanni Rodi
Styrelseledamot

Soran Baweri
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår enligt vår digitala signatur

Allians Revision & Redovisning AB

Linnea Nyström
Auktoriserad revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Brf Sjöviksbacken - Årsredovisning 2024.pdf
Checksumma: 2ccb882a9c9cf89d1e14d51a45ea173c608b220f44a100893ef3e1ef4987b1
Skickad: 2025-04-30 kl 09:21

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: Billy James Håkan Kay
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-30 kl 10:52



Digitalt signerad av: Erik Cedergren
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-30 kl 13:37



Digitalt signerad av: Giovanni Pietro Rodi
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-30 kl 16:22



Digitalt signerad av: Mediha Besic Kiessling
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-03 kl 12:25



Digitalt signerad av: Soran Baweri
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-05 kl 07:56



Digitalt signerad av: Per Eine Clasén
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-05 kl 11:35

Revisorspåteckning



Digitalt signerad av: LINNEA NYSTRÖM
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-05 kl 14:10

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöviksbacken

Org.nr 769632-9916

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöviksbacken för räkenskapsåret 2024.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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



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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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



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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Allians Revision & Redovisning AB

Linnea Nyström
Auktoriserad revisor

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Brf Sjöviksbacken - Revisionsberättelse 2024.pdf
Checksumma: cb67904def2305e710bfead00e7261dc9a315641d3c8a70119d7a724be36c5fd
Skickad: 2025-04-30 kl 09:21

Signaturer



Digitalt signerad av: LINNEA NYSTRÖM
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-05 kl 14:10

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>