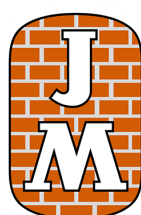


Årsredovisning 2024

Brf Sjöbris 1

769639-6238



@home



Sy-b8EgS0ke-HJfLVeBCyl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöbris 1

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-02-25. Stadgar registrerades 2024-09-25 hos Bolagsverket.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Västerås kommun.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid ingången och utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar 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

Byggnaderna färdigställdes 2023 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2023. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage/lokaler.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt från debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Fastigheten

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart för fastigheten Nautilus 1 i Västerås kommun. Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus vilket omfattar 4 flerbostadshus med totalt 100 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 754 m², och biarea ca 14 m², 50 parkeringsplatser varav 50 i garage och 16 parkeringsplatser försedda med laddpunkt för elbil. Därutöver har föreningens medlemmar rätt att hyra 38 platser i intilliggande parkeringshus i enlighet med avtal om parkeringsköp med Västerås Parkerings AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

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

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum och rullstolsförråd. I fastigheten finns det även extra lägenhetsförråd för medlemmarna att hyra.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet avses att få förmån av servitut avseende väg för soptransport samt avseende väg för branduppställning.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för föreningens verksamhet registrerades 29 juni 2023. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 4 juli 2023.

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.

Årsavgifterna höjdes med 4,5% från och med 1 juli 2024. Årsavgift för lägenhet uppgår i genomsnitt till ca. 937 kr/m². Insatser och upplåtelseavgifter uppgår enligt ekonomisk plan till ca. 47 844 kr/m². Antaget pris för debitering av varmvatten är 39 kr/m³ och el 1,70 kr/kVh inkl moms.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 21 mars 2024. Under året har föreningen amorterat 363 500 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är lika med amortering i den ekonomiska planen.. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 16.

Räntegaranti

I samband med slutplacering av föreningens lån fastställdes räntegarantins slutliga belopp, vilket uppgår till 311 378 kr. Räntegarantin är reglerad i avräkningen.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 15 februari 2024. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 juni 2024.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningspunkten den 31 december 2024 följande utseende:

Anskaffningskostnad	404 534 347	Insatser	142 950 000
Ännu ej slutbetalt	23 065 653	Upplåtelseavgifter	162 969 500
		Ännu ej inbetalda insatser/upplåtelseavgifter	17 885 500
		Lån	103 795 000
Totalt	427 600 000	Totalt	427 600 000

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 427 600 000 kr.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2024 haft denna sammansättning:

Lars-Erik Örde	Ordförande
Vanda Vljakovic	Styrelseledamot
Carita Wiklund	Styrelseledamot
Linda Landin	Styrelseledamot
Torsten Falk	Styrelseledamot
Ivan Karlsson	Suppleant
Edvard Nordén	Suppleant
Ida Remes	Suppleant

Under året har Georgine Roos avgått som suppleant.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Valberedning

Larisa Cof och Mikael Helmin med Larisa Cof som sammankallande.

Firmateckning

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

Revisorer

Susanne Johansson

Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades den 14 mars 2022 och sträcker sig fram till år 2052.

Den årliga avsättningen till underhållsfond enligt ekonomisk plan uppgår till 176 617 kr.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Teknisk förvaltning	MARK Fastighet Mälardalen AB
IMD mätning	Brunata AB
Bredband	Telia AB
Brandlarm	Bravida AB
Hiss	Kone

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tingsrättsförhandlingen i Västmanlands Tingsrätt (målnummer T5689-22) pågår fortfarande där föreningen har blivit stämd av en grupp förhandstecknare som tecknat sig för tolv lägenheter i föreningen. Ingen medlem i gruppen har fullgjort köpet av sina respektive lägenheter som de har tecknat bindande förhandsavtal för. Förhandstecknarna har istället frånträtt sina förhandsavtal och begärt att få tillbaka de förskott som de har betalat i samband med tecknandet av förhandsavtalen.

Det är totalt tretton förhandstecknade lägenheter där förhandstecknarna inte fullgjort köpet av sina respektive lägenheter som de har tecknat bindande förhandsavtal för.

Parallellt med tvisten i Tingsrätten har föreningen hävt samtliga förhandsavtal, vissa av lägenheterna har föreningen upplåtit till nya köpare och några försäljningar kvarstår. Fulla insatser/upplåtelseavgifter enligt ekonomisk plan har inte erhållits för de omförsålda lägenheterna på grund av det ändrade marknadsläget. Föreningen har riktat anspråkkrav på mellanskillnaden av ny upplåtelseavgift och pris enligt ekonomisk plan gentemot parter som ej fullföljt sitt avtal.

Advokatfirman DLA Piper Sweden KB har uppdraget att vara ombud och biträda föreningen med juridisk rådgivning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 118 st. Tillkommande medlemmar under året var 36 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 132 medlemmar i föreningen.

Vid årets slut var 99 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 804 267	-	-
Resultat efter fin. poster	1 050 143	-1 069 250	-
Soliditet (%)	70	57	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	784	133	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	134	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 314	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 679	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	235	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	59	-	-
Räntekänslighet (%)	19,53	-	-

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 219 999 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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	197 647 500	-	-54 697 500	142 950 000
Upplåtelseavgifter	0	-	162 969 500	162 969 500
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	-1 069 250	-	-1 069 250
Årets resultat	-1 069 250	1 069 250	1 050 143	1 050 143
Eget kapital	196 578 250	0	109 322 143	305 900 393

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 069 250
Årets resultat	1 050 143
Totalt	-19 107

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	176 617
Balanseras i ny räkning	-195 724
	-19 107

Enligt totalentreprenadkontraktet svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten.

Resultaträkningen speglar perioden 1 juli 2024 till och med den 31 december 2024.

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	3 804 267	0
Rörelseintäkter	3	343 987	0
Summa rörelseintäkter		4 148 254	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 080 271	0
Övriga externa kostnader	8	1 000 853	-1 069 250
Personalkostnader	9	-29 813	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 103 352	0
Summa rörelsekostnader		-1 212 584	-1 069 250
RÖRELSERESULTAT		2 935 670	-1 069 250
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		59	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 885 586	0
Summa finansiella poster		-1 885 527	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 050 143	-1 069 250
ÅRETS RESULTAT		1 050 143	-1 069 250

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 19	426 496 648	0
Pågående projekt	11, 19	0	339 500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		426 496 648	339 500 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		426 496 648	339 500 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45 487	53 645
Övriga fordringar	12	4 804 898	4 290 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	55 822	0
Summa kortfristiga fordringar		4 906 207	4 344 152
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 280 279	2 496 460
Summa kassa och bank		2 280 279	2 496 460
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 186 486	6 840 612
SUMMA TILLGÅNGAR		433 683 134	346 340 612

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	14	305 919 500	197 647 500
Summa bundet eget kapital		305 919 500	197 647 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 069 250	0
Årets resultat		1 050 143	-1 069 250
Summa fritt eget kapital		-19 107	-1 069 250
SUMMA EGET KAPITAL		305 900 393	196 578 250
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 19	102 704 500	0
Summa långfristiga skulder		102 704 500	0
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	15	0	148 361 854
Skulder till kreditinstitut	16, 19	727 000	0
Leverantörsskulder		278 788	0
Skatteskulder		68 000	0
Övriga kortfristiga skulder	17	23 065 713	1 036 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	938 740	364 077
Summa kortfristiga skulder		25 078 241	149 762 362
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		433 683 134	346 340 612

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 935 670	-1 069 250
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 103 352	0
	4 039 022	-1 069 250
Erhållen ränta	59	0
Erlagd ränta	-1 885 586	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 153 495	-1 069 250
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 001 950	-536 326
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	22 950 734	364 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24 102 278	-1 241 499
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-88 100 000	-144 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-88 100 000	-144 500 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	108 272 000	188 743 000
Upptagna lån	103 795 000	158 368 612
Amortering av lån	-148 725 354	-206 438 461
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	63 341 646	140 673 151
ÅRETS KASSAFLÖDE	-656 076	-5 068 348
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 836 152	8 904 500
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 180 076	3 836 152

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöbris 1 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.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 2 563 457 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna använts.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 026 718	845 521
Hysesintäkter garage	835 870	128 066
Hysesintäkter förråd	2 950	0
Intäkter internet	224 093	37 641
Varmvatten periodisering	9 038	0
Varmvatten, moms	58 341	2 819
El	24 920	0
El, moms	161 658	10 798
Dröjsmålsränta	703	152
Andrahandsuthyrning	23 431	2 773
Öres- och kronutjämnning	2	1
Ombokning intäkter	-2 563 457	-1 027 771
Summa	3 804 267	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Intäkt från entreprenör ej moms	343 987	0
Summa	343 987	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 294	0
Städning utöver avtal	2 391	0
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	239 100	0
Teknisk fastighetsförvaltning utöver avtal	8 233	0
Serviceavtal	34 164	0
Brandskydd	7 110	0
Yttre skötsel	4 996	0
Vinterunderhåll	11 789	0
Summa	309 077	0

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	3 323	0
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	3 544	0
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	2 466	0
Summa	9 333	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	202 801	0
Fjärrvärme	216 850	0
Vatten	64 125	0
Avfallshantering	88 168	0
Grovsopor	2 188	0
Summa	574 131	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	43 677	0
Bredband, TV och telefoni	109 774	0
Beräknad fastighetsskatt	34 279	0
Summa	187 730	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Inkasso	164	0
Befarade förluster på hyres/avgifts/kundfordran	-1 069 250	1 069 250
Ekonomisk förvaltning	58 000	0
Extradebitering Ekonomisk förvaltning	938	0
Bankkostnader	2 459	0
Tillsynsavgifter Myndigheter	6 837	0
Summa	-1 000 853	1 069 250

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvode	22 685	0
Lagstadgade arb giv avg	7 128	0
Summa	29 813	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	88 100 000	0
Omklassificering	339 500 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	427 600 000	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-0	-0
Årets avskrivning	-1 103 352	-0
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 103 352	-0
Utgående restvärde enligt plan	426 496 648	0
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>162 795 232</i>	<i>0</i>
Taxeringsvärde byggnad	182 800 000	0
Taxeringsvärde mark	46 000 000	0

NOT 11, PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	339 500 000	339 500 000
Årets inköp	0	0
Omklassificering	-339 500 000	0
Totalt	0	339 500 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Kortfr fordran	3 905 198	0
Fordran Entreprenör	-96	2 950 815
Klientmedelskonto	899 797	1 339 692
Summa	4 804 898	4 290 507

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPL INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet bredband	21 864	0
Upplupna hyror, avgifter	33 958	0
Summa	55 822	0

NOT 14, MEDLEMSINSATSER

	2024-12-31	2023-12-31
Insatser	-142 950 000	-197 647 500
Upplåtelseavgifter	-162 969 500	0
Summa	-305 919 500	-197 647 500

Insatsen till föreningen betalas i flera delar, första delen även före medlemskap.
Inbetalningen hanteras och bokförs som bundet eget kapital.

NOT 15, BYGGNADSKREDITIV

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadskreditiv	0	148 361 854
Summa	0	148 361 854

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2026-03-28	4,14 %	25 948 750	
SEB	2027-03-28	3,94 %	25 948 750	
SEB	2028-03-28	3,89 %	25 948 750	
SEB	2029-03-28	3,95 %	25 585 250	
Summa			103 431 500	0
Varav kortfristig del			727 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 99 796 500 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 17, ÖVRIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisningskonto moms	42	0
Skulder till Entreprenör	23 065 671	1 036 431
Summa	23 065 713	1 036 431

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	45 263	0
Uppvärmning	59 634	0
Utgiftsräntor	155 688	0
Vatten	14 119	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 213	0
Förutbetalda avgifter/hyror	587 202	362 491
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 621	1 586
Beräknat revisionsarvode	30 000	0
Summa	938 740	364 077

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	103 795 000	103 795 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Tingsrättsförhandlingen i Västmanlands Tingsrätt (målnummer T5689-22) pågår fortfarande där föreningen har blivit stämd av en grupp förhandstecknare som tecknat sig för tolv lägenheter i föreningen. Ingen medlem i gruppen har fullgjort köpet av sina respektive lägenheter som de har tecknat bindande förhandsavtal för. Förhandstecknarna har istället frånträtt sina förhandsavtal och begärt att få tillbaka de förskott som de har betalat i samband med tecknandet av förhandsavtalen.

Det är totalt tretton förhandstecknade lägenheter där förhandstecknarna inte fullgjort köpet av sina respektive lägenheter som de har tecknat bindande förhandsavtal för.

Efter årsskiftet har samtliga tretton av föreningen hävda lägenheter upplåtits och tillträtts av nya köpare/medlemmar. Fulla insatser/upplåtelseavgifter enligt ekonomisk plan har inte erhållits på grund av det ändrade marknadsläget. Föreningen har riktat anspråkkrav på mellanskillnaden av ny upplåtelseavgift och upplåtelseavgift enligt ekonomisk plan gentemot samtliga parter som ej fullföljt sitt avtal.

Advokatfirman DLA Piper Sweden KB har uppdraget att vara ombud och biträda föreningen med juridisk rådgivning.

Ingen dom har fallit vid tidpunkten för årsredovisningens påtecknande.

Underskrifter

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Lars-Erik Örde
Ordförande

Vanda Vlajkovic
Styrelseledamot

Linda Landin
Styrelseledamot

Torsten Falk
Styrelseledamot

Carita Wiklund
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Susanne Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 09:03

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 10.04.2025 09:33

DOCUMENT ID:

HJfLVeBCyl

ENVELOPE ID:

Sy-b8EgS0ke-HJfLVeBCyl

DOCUMENT NAME:

ÅR 2024 Brf Sjöbris 1.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS-ERIK ÖRDE 018341117@telia.com	 Signed Authenticated	10.04.2025 13:21 10.04.2025 13:03	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.68.248
2. VANDA VLAJKOVIC vanda.vlajkovic@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2025 11:16 16.04.2025 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.222.186
3. LINDA LANDIN linda_landin77@yahoo.se	 Signed Authenticated	16.04.2025 11:17 16.04.2025 11:16	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.90.242
4. TORSTEN FALK falktorsten258@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2025 12:10 16.04.2025 12:02	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.195.58
5. CARITA MARIA JOHANNA WIKLUND c.wiklund67@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2025 12:12 16.04.2025 12:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.100
6. SUSANNE JOHANSSON susanne.johansson@se.ey.com	 Signed Authenticated	17.04.2025 09:03 17.04.2025 08:56	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.118.45

* 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöbris 1, org.nr 769639-6238

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöbris 1 för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Upplysning av särskild betydelse

Vi vill fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen och rubriken Väsentliga händelser under räkenskapsåret av vilken framgår att det pågår en grupptalan mot föreningen där tolv förhandstecknare önskar återfå inbetalt förskott. Ingen dom har fallit vid tidpunkten för årsredovisningens avgivande. Vi har inte modifierat vårt uttalande i detta avseende.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Sjöbris 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Susanne Johansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SUSANNE JOHANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: a9643659b6a37d[...]10c82b570c7fb

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-17 07:07:00 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.