

HSB Brf Sjöberg i Sollentuna


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Hycl0HPleg-Syg9xdHvlxg

Årsredovisning för

HSB Brf Sjöberg i Sollentuna

714800-2798

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Sjöberg (714800-2798) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1973-01-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-18. Föreningen har sitt säte i Sollentuna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Sjötungan 1 i Sollentuna kommun, omfattande adresserna Lomvägen - Parkering / Lomvägen 629-633 / Lomvägen 639-641 / Lomvägen 647. Sjötungan 1 byggdes år 1973.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Sjötången 1 i Sollentuna kommun, omfattande adresserna Lomvägen 635-637 / Lomvägen 643-645 / Lomvägen 649-663. Sjötången 1 byggdes år 1973.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2064-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
250	Lägenheter, bostadsrätt	18 352
3	Lokaler, hyresrätt	250
230	Antal p-platser	
1	Antal garage (Lomvägen 647)	

Föreningslokal samt övernattningslägenhet kan hyras av föreningens medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam ömsesidig sakförsäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-30. På stämman deltog 22 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Cecilia Göransson	Ordförande
Anders Wängberg	Vice ordförande
Marita Torén	Sekreterare
Maximilian Wendel	Kassör
Jörgen Hansen	Ordinarie ledamot utsedd av HSB
Margareta Ekenstam	Ordinarie ledamot
Niklas Tollart	Ordinarie ledamot
Hampus Lööw	Ordinarie ledamot
Jaber Mikari	Suppleant
Kenneth Andersson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Cecilia Göransson, Marita Torén, Niklas Tollart, Jaber Mikari och Helena Nimeby.

Föreningens firma tecknas av Cecilia Göransson, Maximilian Wendel , Marita Torén och Anders Wängberg.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Bo Sandgren, William Lindström, Kungsbron borevision och föreningsvald revisorssuppleant Helena Nimeby.

Valberedningen har utgjorts av Ulrika Jonsson (sammankallande) och Britt Möller.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Kompletterande injustering av ventilation efter fönsterbyte
2024	Bomknackning balkongplattor
2023-2024	Relining av kvarvarande spillvattenledningar i fastigheten
2023	Underhåll av gräs- och planteringsytor, träd och buskar
2023	Åtgärder av besiktningspunkter i skyddsrum
2023	Radonåtgärder om mätningar visar på otillräcklig effekt av vidtagna åtgärder

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Underhåll av gräs- och planteringsytor, träd och buskar
2025	Målning referenstrapphus
2025	Renovering föreningslokal
2025	Impregnering tegelfasad
2025	Målning betongsocklar
2025	Utredning tappvatten, uppvärmning och energibesparing
2026	Byte av elmätare
2026-2029	Åtgärd tappvatten
2026-2029	Åtgärd uppvärmning

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 10 procent.

Avgifterna höjs från och med 2025-01-01 med 10 procent.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 318 st. Under året har 16 tillkommit samt 18 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 316 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Administrativ förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Marskötsel	Lövhagen Mark & Trädgård
Städning	SMART Förvaltning AB
Parkeringsövervakning och väktarrondering	Swedbevakning AB
Accesskontroll, lås och bokningar	Newsafe
Serviceavtal dörrar och fönsterdörrar	Interoc Dörr & Fönster AB
Serviceavtal tvättstugor	Entema AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har relining av spillvattenledningar slutförts med godkänd slutbesiktning. Föreningen har tecknat nytt fast elavtal hos Energi2 som gäller från och med 2025-01-01 till och med 2026-12-31.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	16 922	15 189	14 212	13 980
Resultat efter fin. poster (tkr)	-17 744	-7 973	-5 867	-10 404
Soliditet (%)	-70,5	-27,2	-7,5%	5%

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	751	683	663	646
Skuldsättning kr/kvm totalyta	2 933	2 074	1 775	1 829
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 571	2 526	2 162	2 228
Räntekänslighet %	5%	4%	3%	3%
Energikostnad kr/kvm	203	196	208	164
Sparande per kvm	179	166	149	173
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	82%	80%	85%	85%

*Årsavgifter har beräknats exklusive el och bredband

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust beror på större underhållskostnader samt ökande lånekostnader. Se nyckeltalet "sparande" ovan som visar på att föreningens årliga sparande är positivt efter återföring av avskrivningar och extraordinära ej återkommande kostnader. Den fortsatta driften kommer att finansieras av ökade intäkter från årsavgifter. Föreningen ämnar att ha ett positivt kassaflöde över tid. Negativt soliditet - övervärdet sett till endast taxeringen är 340 mkr vilket varför föreningen endast redovisningsmässigt har en negativ soliditet

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	1 650 400			-4 638 116	-7 973 371	-10 961 088
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-			
Balanseras i ny räkning				-7 973 372	7 973 371	
Årets resultat					-17 743 853	-17 743 852
Belopp vid årets utgång	1 650 400	-	-	-12 611 488	-17 743 853	-28 704 940

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-12 611 488
Årets resultat	-17 743 852
Totalt	-30 355 340

Avsättning till yttre fond	1 177 000
Uttag ur yttre fond	-1 177 000
Balanseras i ny räkning	-30 355 340
Summa	-30 355 340

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	16 921 706	15 188 755
Övriga rörelseintäkter	3	-	406 078
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		16 921 706	15 594 833
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-27 642 913	-17 517 653
Fastighetsskötsel	4	-2 262 312	-2 136 592
Övriga externa kostnader	5	-1 082 406	-1 349 195
Personalkostnader	6	-383 061	-382 515
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 001 245	-1 001 245
Summa rörelsekostnader		-32 371 937	-22 387 200
Rörelseresultat		-15 450 231	-6 792 367
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		198 384	83 986
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 492 006	-1 264 990
Summa finansiella poster		-2 293 622	-1 181 004
Resultat efter finansiella poster		-17 743 853	-7 973 371
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-17 743 853	-7 973 371
Skatter			
Årets resultat		-17 743 853	-7 973 371

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	31 321 347	32 322 592
Summa materiella anläggningstillgångar		31 321 347	32 322 592
Summa anläggningstillgångar		31 321 347	32 322 592
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30 108	15 677
Övriga fordringar	8	8 639 824	7 821 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		710 797	145 552
Summa kortfristiga fordringar		9 380 729	7 982 487
Summa omsättningstillgångar		9 380 729	7 982 487
SUMMA TILLGÅNGAR		40 702 076	40 305 079

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 650 400	1 650 400
Summa bundet eget kapital		1 650 400	1 650 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 611 488	-4 638 116
Årets resultat		-17 743 853	-7 973 371
Summa fritt eget kapital		-30 355 341	-12 611 487
Summa eget kapital		-28 704 941	-10 961 087
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	40 792 380	-
Summa långfristiga skulder		40 792 380	-
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	24 750 000	46 450 240
Leverantörsskulder		1 439 449	2 538 522
Skatteskulder		48 481	43 537
Övriga skulder		56 559	73 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 320 148	2 160 415
Summa kortfristiga skulder		28 614 637	51 266 166
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 702 076	40 305 079

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-15 450 231	-6 792 367
Avskrivningar	1 001 245	1 001 245
Erlagd ränta och ränteintäkter	-2 293 622	-1 181 004
	<u>-16 742 608</u>	<u>-6 972 126</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-16 742 608	-6 972 126
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-14 431	13 540
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-525 153	495 873
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-1 099 073	1 332 474
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	147 785	326 423
	<u>-18 233 480</u>	<u>-4 803 816</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-18 233 480	-4 803 816
Investeringsverksamheten		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	19 092 140	6 689 880
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19 092 140	6 689 880
Årets kassaflöde	858 660	1 886 064
Likvida medel vid årets början	7 764 415	5 878 352
Likvida medel vid årets slut	8 623 075	7 764 416

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar tillämpas:

Anläggningstillgångar	2024	2023
Byggnad	100	100
Garage/parkering	40	40
Kodlås	10	10

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	13 792 116	12 538 466
Hyror lokaler	96 038	88 082
Hyror garage	1 226 034	1 155 261
Bredbandsintäkter	368 760	368 750
Elintäkter	1 158 992	864 598
Gemensamhetslokal	33 050	17 500
Gästlägenhet	41 250	19 000
Avgift andrahandsuthyrning	18 260	27 828
Öresutjämning	3	22
Övriga rörelseintäkter	187 203	109 248
	16 921 706	15 188 755

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Statliga bidrag	-	406 078
Summa	-	406 078

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	976 486	1 044 127
Snöröjning/sandning	324 934	200 362
Städning	422 265	467 227
Tillsyn, besiktning, kontroller, bevakning	247 596	368 390
Övrig drift	45 192	6 676
El	976 945	1 087 770
Uppvärmning	2 557 115	2 580 090
Vatten	997 844	704 907
Sophämtning	512 513	420 145
Serviceavtal	289 925	49 810
Försäkringspremie	542 994	498 160
Fastighetsskatt	499 100	488 850
Kabel-tv/Bredband/IT	487 230	467 198
	8 880 139	8 383 712
Underhåll och reparationer		
Löpande reparationer	370 729	431 810
Gemensamma utrymmen	114 663	339 358
Tvättstuga	60 526	367 542
Värme	128 271	24 310
Relining	19 287 607	7 998 329
Byggnad	-	9 000
Tak	-	1 046 625
Fönster	11 025	6 944
Balkonger	187 500	130 306
Mark, gård, utemiljö	27 304	175 000
Vattenskada	556 123	67 199
Övrigt	281 338	674 110
	21 025 086	11 270 533
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	29 905 225	19 654 245

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	3 272	26 526
Konsultarvode	7 500	83 000
Revisionsarvode	33 334	31 325
Juridiska åtgärder	127 319	279 331
Föreningskostnader och avgifter	124 628	84 432
Förvaltningsarvode	665 637	568 982
Administration	10 394	110 571
Förbrukningsmaterial	38 416	66 190
Övriga kostnader	71 906	98 838
Summa	1 082 406	1 349 195

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	289 569	294 000
Sociala kostnader	93 492	88 515
	383 061	382 515

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	27 013 705	27 013 705
-Ombyggnad	19 141 624	18 768 771
-Mark	4 354 095	4 354 095
	50 509 424	50 136 571
 -Nyanskaffningar	 -	 372 853
	50 509 424	50 509 424
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-18 186 832	-17 185 587
-Årets avskrivning enligt plan	-1 001 245	-1 001 245
	-19 188 077	-18 186 832
 Redovisat värde vid årets slut	 31 321 347	 32 322 592
 Taxeringsvärde		
Byggnader	239 695 000	239 695 000
Mark	130 465 000	130 465 000
	370 160 000	370 160 000
 Bostäder	 361 000 000	 361 000 000
Lokaler	9 160 000	9 160 000
	370 160 000	370 160 000

Not 8 Övriga fordringar

	2024	2023
Klientmedelskonto Fastighetsägarna	8 623 075	7 764 416
Skattekonto	9 831	49 924
Övriga fordringar	6 918	6 918
	8 639 824	7 821 258

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Nordea	-	-	-	-11 280 000	11 280 000
Nordea	-	-	-	-12 176 048	12 176 048
Nordea	-	-	-	-15 494 192	15 494 192
Nordea	-	-	-	-7 500 000	7 500 000
Nordea	2026-01-21	3,61%	12 500 000	12 500 000	
Nordea	2025-05-20	3,95%	14 920 000	14 920 000	
Nordea	2025-09-18	2,93%	10 830 000	10 830 000	
Swedbank	2026-05-25	3,63%	12 056 048	12 056 048	
Swedbank	2027-06-23	3,24%	15 236 332	15 236 332	
Summa skulder till kreditinstitut			65 542 380	19 092 140	46 450 240
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			24 750 000		46 450 240
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			40 792 380		
			65 542 380	19 092 140	46 450 240

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	66 231 310	48 772 880
Summa ställda säkerheter	66 231 310	48 772 880

Not 11 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Cecilia Göransson
Styrelseordförande

Margareta Ekenstam
Ledamot

Jörgen Hansen
Ledamot

Hampus Lööw
Ledamot

Niklas Tollart
Ledamot

Marita Torén
Ledamot

Maximillian Wendel
Ledamot

Anders Wängberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

William Lindström
Kungsbron Borevison
Revisor

Bo Sandegren
Föreningsvald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.





Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2025 15:45

SENT BY OWNER:
Tina Flygare • 06.05.2025 10:27

DOCUMENT ID:
Syg9xdHvLxg

ENVELOPE ID:
HyclOHPLeg-Syg9xdHvLxg

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 HSB Brf Sjöberg i Sollentuna.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Cecilia Göransson cecilia@brfsjoberg.se	Signed	06.05.2025 10:45	Email	IP: 95.205.239.183
	Authenticated	06.05.2025 10:45	Low	IP: 95.205.239.183
Marita Torén marita@brfsjoberg.se	Signed	06.05.2025 10:50	Email	IP: 85.228.121.168
	Authenticated	06.05.2025 10:50	Low	IP: 85.228.121.168
Margareta Ekenstam margaretaekenstam50@gmail.com	Signed	06.05.2025 11:15	Email	IP: 85.228.122.58
	Authenticated	06.05.2025 11:12	Low	IP: 85.228.122.58
Bo Sandegren bsandegren.bs@gmail.com	Signed	06.05.2025 11:38	Email	IP: 85.228.124.29
	Authenticated	06.05.2025 11:33	Low	IP: 85.228.124.29
Hampus Lööw hampus@brfsjoberg.se	Signed	06.05.2025 12:17	Email	IP: 85.228.121.110
	Authenticated	06.05.2025 12:16	Low	IP: 85.228.121.110
Maximilian Wendel maximilian@brfsjoberg.se	Signed	06.05.2025 13:43	Email	IP: 104.28.31.63
	Authenticated	06.05.2025 13:43	Low	IP: 104.28.31.63
Niklas Tollart niklas.tollart@gmail.com	Signed	06.05.2025 13:51	Email	IP: 94.234.83.78
	Authenticated	06.05.2025 13:51	Low	IP: 94.234.83.78
Anders Wängberg anders@brfsjoberg.se	Signed	06.05.2025 14:34	Email	IP: 90.129.199.94
	Authenticated	06.05.2025 14:33	Low	IP: 90.129.199.94
Jörgen Hansen jorgen.hansen@brfboken.se	Signed	06.05.2025 16:19	Email	IP: 213.114.233.139
	Authenticated	06.05.2025 16:17	Low	IP: 213.114.233.139

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
William Lindström	 Signed	07.05.2025 15:45	Email	IP: 213.88.193.73
william.lindstrom@kungsbronborevisi on.se	Authenticated	06.05.2025 10:41	Low	IP: 213.88.193.73

* 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 HSB bostadsrättsförening Sjöberg i Sollentuna, org.nr. 714800-2798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Sjöberg i Sollentuna 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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Sjöberg i Sollentuna för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar 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

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Sandgren
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 15:45

SENT BY OWNER:

Tina Flygare · 07.05.2025 13:31

DOCUMENT ID:

r1ZvFE6uxxx

ENVELOPE ID:

r1fYEpulxg-r1ZvFE6uxxx

DOCUMENT NAME:

KPMG Revisionsberättelsen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO TORSTEN SANDEGREN bsandegren.bs@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2025 13:36 07.05.2025 13:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/04/25) IP: 85.228.122.5
2. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	07.05.2025 15:45 07.05.2025 13:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/01/31) IP: 213.88.193.73

* 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