



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Sjöporten 3 i Mariestad



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Sjöporten 3 i Mariestad med säte i Mariestad org.nr. 769624-0469 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Mariestad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Livbåten 1	2012-09-06	2013

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsörsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 268
6	garageplatser	122
13	p-platser	0
Totalt 35 objekt		1 390

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 2 rok, 6 st 3 rok, 6 st 4 rok, 2 st 5 rok.

I föreningen finns även en gästlägenhet med relaxavdelning.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ove Stridh	Ordförande	2017-01-01
Lisbet Johansson	Ledamot	2017-01-01
Sören Larsson	Ledamot	2021-08-04
Björn Nordén	Suppleant	2017-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ove Stridh, Lisbet Johansson och Björn Nordén.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lisbet Johansson, Ove Stridh och Sören Larsson.

Revisorer har varit: Anders Sundberg med Göran Johansson som suppleant samt Revisionsbyrån Christer Jansson AB.

Valberedning har varit: Carina Andersson och Marianne Hellgren, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret genomfört underhåll utav fönster och balkongdörrar med byte av tättnings- och dammlister, justering och smörjning. Förbättringsmålning utav parkeringslinjer har även gjorts.

Föreningen drabbades utav en vattenskada som har åtgärdats under året och en ersättning har betalats ut från försäkringsbolaget.

Under 2025 planeras ett eventuellt byte av ytterdörrar förråd.

Framtida underhåll sker enligt styrelsens prioritering med underhållsplanen som underlag. Planerade underhåll finansieras med egna medel från den yttre underhållssfonden.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	280	260	333	390	406
Skuldsättning, kr/kvm	7 105	8 498	8 656	8 800	9 059
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 789	8 498	8 656	8 800	9 059
Räntekänslighet, %	9	10	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	134	149	192	162	122
Årsavgifter, kr/kvm	882	841	767	743	743
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	94	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	884	921	818	816	816
Nettoomsättning, tkr	1 189	1 141	1 037	1 035	1 035
Resultat efter finansiella poster, tkr	39	-441	151	224	243
Soliditet, %	67	65	65	64	64

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Fr.o.m. 2024 räknas även garageytan med vid beräkning av nyckeltal som beräknas per kvm av total yta. Dessa nyckeltal skiljer sig därför mot tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	18 770 000	0	0	18 770 000
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	18 770 000	0	0	18 770 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 903 720	-446 535	0	1 457 185
Årets resultat, kr	-446 535	446 535	21 401	21 401
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 457 185	0	21 401	1 478 586
S:a eget kapital, kr	20 227 185	0	21 401	20 248 586

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 27 000 kr samt ianspråktagande skett med 27 000 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 457 185
Årets resultat, kr	21 401
Reservation till underhållsfond, kr	-27 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	27 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 478 586

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 478 586

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	21 401 kr
Avsättning till underhållsfond	-27 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>27 000 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	0 kr

Resultat efter fondförändring **21 401 kr**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 188 855	1 139 026
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 816	29 163
Summa Rörelseintäkter		1 228 671	1 168 189
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-531 219	-858 464
Övriga externa kostnader	Not 5	-7 914	-27 352
Personalkostnader	Not 6	-9 967	-10 900
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-282 294	-273 450
Summa Rörelsekostnader		-831 394	-1 170 166
Rörelseresultat		397 277	-1 976
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86 419	27 064
Räntekostnader och liknande resultatposter		-444 694	-466 105
Summa Finansiella poster		-358 275	-439 041
Resultat efter finansiella poster		39 002	-441 017
Resultat före skatt		39 002	-441 017
Skatter			
Skatt på årets resultat		-17 601	-5 518
Summa Skatter		-17 601	-5 518
Årets resultat		21 401	-446 535



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	29 034 900	29 317 194
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		29 034 900	29 317 194
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	902 254	1 516 810
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		902 254	1 516 810
Summa Anläggningstillgångar		29 937 154	30 834 004

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 526	8 360
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	403 648	433 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 612	7 485
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		451 786	449 351
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 10	28 083	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		28 083	0
Summa Omsättningstillgångar		479 869	449 351
Summa Tillgångar		30 417 022	31 283 355

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	18 770 000	18 770 000
Summa Bundet eget kapital	18 770 000	18 770 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 457 185	1 903 720
Årets resultat	21 401	-446 535
Summa Fritt eget kapital	1 478 586	1 457 185

Summa Eget kapital	20 248 586	20 227 185
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	9 321 000	9 876 000
Summa Långfristiga skulder		9 321 000	9 876 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		555 000	900 000
Leverantörsskulder		95 606	48 842
Skatteskulder		23 119	5 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	173 711	225 810
Summa Kortfristiga skulder		847 436	1 180 170

Summa Skulder		10 168 436	11 056 170
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		30 417 022	31 283 355
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	397 277	-1 976
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	282 294	273 450
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	282 294	273 450
Erhållen ränta	974	276
Erlagd ränta	-480 248	-411 589
Betald inkomstskatt	-17 601	-5 518
Övriga poster	85 444	26 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	268 141	-118 569
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 778	-43 308
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	47 820	350
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	43 042	-42 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten	311 183	-161 527
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-106 125
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	614 557	583 212
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	614 557	477 087
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-900 000	-200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-900 000	-200 000
Årets kassaflöde	25 740	115 560
Likvida medel vid årets början	405 970	290 410
Likvida medel vid årets slut	431 710	405 970

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 100 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 088 448	1 036 608
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	29 568	29 568
	Hyror garage och parkeringsplatser	69 300	69 300
	Övriga primära intäkter	5 739	8 650
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 193 055	1 144 126
	Hyresbortfall	-4 200	-5 100
	<i>Summa</i>	-4 200	-5 100
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 188 855	1 139 026
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	37 798	0
	Övriga sekundära intäkter	2 018	29 163
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	39 816	29 163
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-27 200	-19 845
	Snö och halk-bekämpning	-13 000	-7 500
	Reparationer	-34 128	-13 756
	Planerat underhåll	-85 838	-502 875
	Försäkringsskador	-49 198	0
	El	-15 675	-79 302
	Uppvärmning	-104 985	-54 327
	Vatten	-65 917	-55 596
	Sophämtning	-23 880	-18 126
	Fastighetsförsäkring	-20 922	-19 896
	Kabel-TV och bredband	-30 868	-29 933
	Förvaltningsavtalskostnader	-59 608	-57 308
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-531 219	-858 464
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-18 480
	Administrationskostnader	-104	0
	Extern revision	-7 044	-5 788
	Föreningsverksamhet	-140	-554
	Övriga förvaltningskostnader	-626	-2 530
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-7 914	-27 352

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-8 400	-9 200
Sociala avgifter	-1 567	-1 700
<i>Summa Personalkostnader</i>	-9 967	-10 900

Föreningen har inte haft några anställda under året

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 216 125	27 110 000
Ingående anskaffningsvärde mark	4 920 000	4 920 000
Årets investeringar	0	106 125
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	32 136 125	32 136 125

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-2 818 931	-2 545 481
Årets avskrivningar	-282 294	-273 450
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 101 225	-2 818 931
<i>Utgående redovisat värde</i>	29 034 900	29 317 194

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 800 000	17 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	2 694 000	2 694 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	20 494 000	20 494 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 410 000	13 410 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	13 410 000	13 410 000

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde fonder	1 516 810	2 100 023
Årets försäljning	-614 557	-583 212
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	902 254	1 516 810

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

403 627

405 970

Skattekonto

21

27 536

Summa Övriga fordringar

403 648

433 506

Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea bankkonto

28 083

0

Summa Kassa och bank

28 083

0

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	3,68%	2026-01-15	4 938 000	277 500
Nordea Hypotek AB	3,68%	2026-01-15	4 938 000	277 500
			9 876 000	555 000

Långfristig del

9 321 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

555 000

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Kortfristig del

555 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

555 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 220 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,68%

Finns swap-avtal

Nej

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

85 000

93 127

Upplupna räntekostnader

78 744

114 298

Övriga upplupna kostnader

9 967

18 385

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

173 711

225 810

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i 353404 Sjöporten 3

Org.nr 769624-0469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för 353404 Sjöporten 3 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 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.

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 353404 Sjöporten 3 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Mariestad

Anders Sundberg
Revisor

Christer Jansson
Godkänd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Sjöporten 3 i Mariestad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OVE STRIDH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 20:34:15



SÖREN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 18:52:23



LISBET JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 08:17:20



ANDERS SUNDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 19:04:25



CHRISTER JANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 08:04:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Sjöporten 3 i Mariestad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS SUNDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 19:05:31



CHRISTER JANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 08:06:00



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.