



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Sjöbjörnen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöbjörnen med säte i Malmö org.nr. 769613-3532 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kommendörkaptenen 6	2006-01-01	2008

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	375
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 145
89	garageplatser	0
Totalt 149 objekt		4 520

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 28 st 3 rok, 8 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Hamnen GA:2	G:A	717909-3252	0 / 0	Gång-och körytor, Planteringar, Belysningsanläggning, Dagvattensystem, Lekytor med utrustning mm, Parkering med utrustning, Fibernät och ytorna mellan kantstensparkeringen
Malmö Kommendörkaptenen S:1	Samfällighet		2	Gång-och körytor, Planteringar mm

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Helcio Apgaua	Ordförande	2021-06-09	
Charlott Wictor	Ledamot	2022-05-17	
Morgan Widung	Ledamot	2024-08-25	
Morgan Widung	Suppleant	2023-09-13	2024-08-25
Nina Lindén	Ledamot	2020-06-30	
John Robert Phillips	Ledamot	2021-06-09	
Matilde Törnqvist	Ledamot	2022-05-17	2024-08-25
David Wärlind	Suppleant	2024-08-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Helcio Apgaua (ledamot), John Phillips (ledamot), David Wärlind (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Afrodita Cristea vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit Jimmy Skott (sammankallande), Klara Eliasson valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +30%.

En förändring av årsavgiften med +9% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-22.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Fasadlagning och renovering pga vattenläcka på delar av Flaggskeppsgatan

Justering av dörrstängare

Planerad service och underhåll av garageport

Städdag i föreningen för att hålla kostnader nere och ökad trivsel

Cykelrensning

Underhållspolning

Byte av filter i garage

Byte av 2 st fläktar i ventilationsaggregat i lägenheter.

Byte av grundvattenpump i cykelrum

Byte av Varmvattencentralpump (VVC-pump)

Byte av DUC i fläktrum

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta fem åren planerar styrelsen utföra följande större åtgärder:

Översyn av ventilationssystemet

Översyn av tak

Översyn och underhåll av passersystem

Dränering och lagning av sockel

Byte av IMD mätare el

Ekonomi

Det har inte skett några större förändringar under året. Årsavgiften ändrades från och med 2024-01-01 med en höjning på 30 procent. Årsavgiften kommer att höjas med 9 procent från och med 2025-01-01.

Varför höjning?

Föreningens räntekostnadsbild är fortsatt hög. Föreningen ämnar amortera 1,5% av låneportföljen enligt strängare bankkrav. Amorteringar kan på sikt ge bättre förutsättningar vid kommande omförhandlingar av lån.

Även om inflationen har stabiliserats, har inte priser på tjänster och varor i samhället sänkts, utan ligger kvar en förhöjd nivå jämför med några år sedan. Det fortsätter att påverka det vi måste betala för sophämtning mm. Exempelvis beräknas VA kostnader höjas med ca 11,5%. Vidare har inflationen påverkat prisbilderna på våra löpande kostnader som underhåll och reparationer. Efter 17 år i drift, måste vi framöver ta höjd för att utrustning och byggtekniska lösningar behöver bytas ut.

Kommentar om årets negativa resultat

Styrelsen har för att möta det negativa resultatet valt en strategi som fokuserar på följande områden:

Höjt avgiften för att täcka löpande kostnader, täcka förluster och kunna amortera av lån. Styrelsens intention är en årlig amortering på 1,5% för att möta bankernas amorteringskrav och ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov.

Begränsat ränterisker genom att binda lån på olika bindningstider.

Vidtagit förebyggande insatser för att säkerställa effektiv och störningsfri drift avseende el, värme och vatten.

Med hjälp av styrelsens egna kompetens tagit in offerter, lett projekt och skött visst underhåll

Prioriterat ner nya projekt som kan vara kostnadsdrivande.

Stadgeändringar

Inga stadgeändringar har gjorts under året

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Byte av hissar
Garageportsbyte
Installation av laddplatser
Byte av armaturer
Uppfräschning av grönytor
Dörröppnareautomatik

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 lokaler upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 .

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	240	34	153	214	98
Skuldsättning, kr/kvm	12 251	12 371	12 371	12 371	12 106
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 360	13 490	13 490	13 490	13 201
Räntekänslighet, %	12	16	19	22	22
Energikostnad, kr/kvm	268	314	281	223	162
Årsavgifter, kr/kvm	989	754	660	563	563
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	70	72	62	64
Totala intäkter, kr/kvm	1 234	1 071	914	904	880
Nettoomsättning, tkr	5 485	4 494	4 053	3 205	3 140
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 209	-2 527	-1 671	-1 307	-578
Soliditet, %	67	67	68	69	69

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader i kombination med amorteringskrav på 1,5%. Tillkommer även ökade löpande kostnader (inflation) samt att fastigheten behöver mer underhåll och reparationer efter 17 år i drift.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 341 240 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -170 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 9% from 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	125 692 460	0	0	125 692 460
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 785 733	0	-148 531	1 637 202
S:a bundet eget kapital, kr	127 478 193	0	-148 531	127 329 662
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 821 894	-2 527 178	148 531	-9 200 541
Årets resultat, kr	-2 527 178	2 527 178	-1 208 710	-1 208 710
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 349 072	0	-1 060 179	-10 409 251
S:a eget kapital, kr	118 129 121	0	-1 208 710	116 920 411

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 313 000 kr samt ianspråktagande skett med 461 531 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	-9 349 072
Årets resultat, kr	-1 208 710
Reservation till underhållsfond, kr	-313 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	461 531
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 409 251

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-10 409 251
------------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 485 016	4 493 587
Övriga intäkter	3	90 537	348 198
		5 575 553	4 841 785
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-323 819	-677 743
Planerat underhåll	5	-461 531	-719 612
Driftskostnader	6	-2 161 673	-2 640 431
Övriga kostnader	7	-253 841	-248 075
Personalkostnader	8	-112 955	-103 493
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 968 026	-1 963 141
		-5 281 846	-6 352 494
Rörelseresultat		293 706	-1 510 708
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 953	9 060
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 505 368	-1 025 530
Summa finansiella poster		-1 502 416	-1 016 470
Årets resultat		-1 208 710	-2 527 178

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	171 425 485	173 387 884
Inventarier, verktyg och installationer	10	28 139	33 766
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	57 277
		171 453 624	173 478 927
Summa anläggningstillgångar		171 453 624	173 478 927
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		885	15 601
Aktuella skattefordringar		0	50 460
Övriga fordringar	12	1 767 701	1 666 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	268 246	209 958
		2 036 833	1 942 926
Summa omsättningstillgångar		2 036 833	1 942 926
SUMMA TILLGÅNGAR		173 490 457	175 421 853

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		125 692 460	125 692 460
Fond för yttre underhåll	14	1 637 202	1 785 733
		127 329 662	127 478 193
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-9 200 541	-6 821 895
Årets resultat		-1 208 710	-2 527 178
		-10 409 251	-9 349 073
Summa eget kapital		116 920 411	118 129 121
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	44 741 492	27 500 000
Summa långfristiga skulder		44 741 492	27 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	10 633 672	28 417 000
Förskott från kunder		0	23 424
Leverantörsskulder		231 138	453 751
Aktuella skatteskulder		29 940	29 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	933 804	868 839
Summa kortfristiga skulder		11 828 554	29 792 732
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 490 457	175 421 853

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 208 710	-2 527 178
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 968 026	1 963 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		759 317	-564 037
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		247 334	-77 323
Förändring av kortfristiga skulder		-180 851	267 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten		825 800	-374 239
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		57 276	-121 994
Kassaflöde från investeringsverksamheten		57 276	-121 994
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-541 836	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-541 836	0
Årets kassaflöde		341 240	-496 233
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 371 766	1 867 999
Likvida medel vid årets slut		1 713 006	1 371 766

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 786 900	2 913 060
Årsavgifter lokaler	273 373	207 948
Hysesintäkter garage och p-platser	617 171	570 484
Årsavgift bostad vatten, moms	92 474	109 652
El moms	267 354	244 699
Uppvärmning ej moms	304 992	304 992
Uppvärmning, moms	20 448	20 448
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	122 304	122 304
	5 485 016	4 493 587

I föreningens årsavgifter ingår el, vatten, sophantering.
IMD el och IMD varmvatten debiteras separat.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Fastighetsskatt, moms	23 376	23 376
Övriga intäkter ej moms	39 818	73 068
Andrahandsuthyrning	8 619	8 322
El garage och p-platser, moms	18 723	13 878
Erhållna bidrag - elstöd	0	221 141
Ersättning från försäkringsbolag	0	8 413
	90 536	348 198

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Reparationer, bostäder	10 782	9 034
Reparationer av gemensamma utrymmen	26 688	19 017
Reparationer av installationer	67 048	5 327
Reparationer, VA/sanitet	30 270	74 624
Reparationer, Värme	1 897	5 083
Reparationer, Ventilation	72 631	37 245
Reparationer el/tele	1 339	12 248
Reparationer hissar	8 488	7 200
Reparationer av byggnader utvändigt	3 750	173 209
Reparation av markytor	0	1 125
Reparation av p-platser	0	5 823
Reparation försäkringsärende	2 831	300 603
Löpande UH, övrigt	63 483	14 633
Material löpande underhåll	5 047	11 090
Löpande UH av garage	29 566	1 482
Öresutjämning	-1	0
	323 819	677 743

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat UH VA/sanitet	55 000	55 000
Planerat UH Ventilation	0	144 113
Planerat UH av byggnader utvändigt	270 281	14 625
Planerat uh värme	136 250	0
Planerat UH av gemensamma utrymmen	0	15 411
Planerat uh el/tele	0	490 462
Öresutjämning	0	1
	461 531	719 612

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	491 955	476 600
Elavgifter för drivkraft och belysning	499 329	744 180
Vatten	218 056	197 698
Sophämtning	41 468	98 545
Fastighetsskötsel och lokalvård	269 859	360 616
Fastighetsförsäkringar	74 453	69 002
Bredband och kabel-TV	112 456	120 142
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	50 861
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	18 345	1 564
Fastighetsskatt	122 140	119 844
Servicekostnader för fördelningsmätning	14 367	17 455
Fastighetsskötsel, övriga avtal	193 672	188 637
Bevakningskostnader	22 483	16 099
Serviceavtal	83 091	76 517
Brandskydd	0	102 672
Öresutjämning		-1
	2 161 674	2 640 431

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	119 713	113 330
Revisionsarvoden	20 780	15 488
Övriga kostnader	98 836	91 438
Övriga förvaltningskostnader	14 512	27 818
	253 841	248 074

Not 8 Arvoden och andra ersättningar

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	85 950	78 750
	85 950	78 750
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	27 005	24 743
	27 005	24 743
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	112 955	103 493

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 367 162	116 283 412
Dörrautomatik		83 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 367 162	116 367 162
Ingående avskrivningar	-12 523 278	-10 565 765
Årets avskrivningar	-1 962 399	-1 957 513
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 485 677	-12 523 278
Utgående redovisat värde	101 881 485	103 843 884
Taxeringsvärden byggnader	87 286 000	87 286 000
Taxeringsvärden mark	35 800 000	35 800 000
	123 086 000	123 086 000
Bokfört värde byggnader	101 881 485	103 843 884
Bokfört värde mark	69 544 000	69 544 000
	171 425 485	173 387 884

Not 10 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 278	56 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 278	56 278
Ingående avskrivningar	-22 512	-16 884
Årets avskrivningar	-5 628	-5 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 140	-22 512
Utgående redovisat värde	28 138	33 766

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Pågående byggnation avser lagning av sockel och ventilationsrör.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 277	19 032
Inköp under året		121 995
Överfört till byggnad - dörrautomatik		-83 750
Överfört till konsultkostnader	-57 277	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	57 277
Utgående redovisat värde	0	57 277

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	54 695	295 141
Avräkningskonto HSB	1 713 006	1 371 766
	1 767 701	1 666 907

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader		4 411
Upplupna intäkter IMD	149 693	111 057
Förutbetald försäkring	76 678	74 453
Förutbetalt bredband	41 875	20 037
	268 246	209 958

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående saldo	1 785 733	2 133 345
Avsättning yttre fond	313 000	372 000
I anspråkstagande yttre fond	-461 531	-719 612
	1 637 202	1 785 733

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån. Beräknad skuld om 5 år 55 417 000 kr.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	3,42	2028-01-25	9 000 000	9 500 000
Nordea Hypotek	4,26	2024-08-17	0	9 350 000
Stadshypotek	0,64	2024-03-30	0	8 367 000
Stadshypotek	2,37	2027-03-30	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek	4,57	2024-09-30	0	1 200 000
Stadshypotek	0,91	2026-03-30	9 500 000	9 500 000
Nordea Hypotek AB	3,82	2025-08-18	10 550 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,74	2026-03-30	8 325 164	0
			55 375 164	55 917 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

10 633 672 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 83 672 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	10 633 672	28 417 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	44 741 492	27 500 000
	55 375 164	55 917 000

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckningar	57 000 000	57 000 000
	57 000 000	57 000 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	517 372	494 144
Upplupna räntekostnader	151 411	63 015
Beräknat arvode för revision	18 500	15 000
Upplupen el	45 145	60 589
Upplupen värme	67 727	71 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	39 585
Upplupna arvoden	112 955	103 493
Upplupet vatten	20 694	15 455
Upplupen sophämtning	0	6 142
Öresutjämning	0	-1
	933 804	868 839

Årsredovisningen är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö

Helcio Apgaua
Ordförande

Morgan Widung

Nina Lindén

John Phillips

Charlott Wictor

Vår revisionsberättelse har lämnats

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöbjörnen , org.nr. 769613-3532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöbjörnen för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Sjöbjörnen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELCIO APGAUA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 12:41:25



CHARLOTT WICTOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 16:21:51



NINA LINDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:08:00



MORGAN WIDUNG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 18:37:12



JOHN ROBERT PHILLIPS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:11:01



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 18:24:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Sjöbjörnen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 18:23:00



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 föreningsstämmans 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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring 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.