

Årsredovisning 2024

Brf Norra Sjöporten

769636-1117



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Norra Sjöporten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-03-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRF Norra Sjöporten	2022	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 4 468 kvm och 3 lokaler om 199 kvm. Byggnadernas totalyta är 4667 kvm.

Styrelsens sammansättning

Joacim Mårtensson	Ordförande
Aydin Mahdjoubi Namin	Vice Ordförande
Rrezana Meha	Styrelsesuppleant
Martin Lägermo	Styrelsesuppleant
Danny Pedersen	Styrelseledamot
Martin Roth	Styrelseledamot
Mikael Dragicevic	Styrelseledamot
Valbona Meha	Styrelseledamot

Valberedning

Viveka Johansson
Bitte Kronqvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen i förening om 2

Revisorer

Patrik Hansen Revisor Access Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-05. Avseende ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av föreningens bundna lån löpte ut under juni månad. Lånet försattes på rörlig ränta med anledning av prognoser på sjunkande räntor. Till dags datum har detta varit gynnsamt för föreningen.

I väntan på utbetalning av det statliga bidraget från Naturvårdsverket, kopplat till nyinstallation av laddboxar, har föreningen tecknat ett tillfälligt lån. Det tillfälliga lånet återbetalas så snart det statliga bidraget utbetalats till föreningens bankkonto.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har sagt upp avtalet med Nabo avseende teknisk förvaltning t.o.m. 31 december 2024.

Styrelsen har tecknat nytt avtal med Sydsverige Entreprenad AB avseende teknisk förvaltning samt med Davego AB avseende lokalvård. Båda avtalen trädde i kraft 1 januari 2025.

Övriga uppgifter

Föreningen har installerat laddboxar på samtliga av föreningens tillhörande bilplatser i garaget.

Föreningen har vidare monterat brytskydd på samtliga dörrar som utgör skalskydd i fastigheten.

Totalentreprenadens 2-årsbesiktning har utförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 540 456	3 291 648	2 152 226	-
Resultat efter fin. poster	-1 302 047	-1 050 349	-773 889	-
Soliditet (%)	74	73	73	-
Yttre fond	472 000	236 000	-	-
Taxeringsvärde	145 358 000	145 358 000	83 860 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	890	737	426	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,2	72	78,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 248	14 279	14 399	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 640	13 670	14 399	-
Sparande per kvm totalyta, kr	119	158	-23	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	73	67	75	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	79	72	31	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	43	18	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	196	182	124	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,55	3,69	-	-
Räntekänslighet (%)	16,07	17,07	33,79	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 304 195 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Årsredovisning för 2024 visar negativt årets resultat som till större delen beror på avskrivningar, högre drifts och räntekostnader. För att ta igen det negativa resultatet har föreningen höjt avgiften. Under 2025 kommer föreningen att se över föreningens kostnader så som driftskostnader som är avtalsbundna och föreningens lån och bindningstider.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	182 235 000	-	-	182 235 000
Fond, yttre underhåll	236 000	-	236 000	472 000
Balanserat resultat	-1 002 689	-1 050 349	-236 000	-2 289 038
Årets resultat	-1 050 349	1 050 349	-1 302 047	-1 302 047
Eget kapital	180 417 962	0	-1 302 047	179 115 915

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 289 038
Årets resultat	-1 302 047
Totalt	-3 591 085

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	236 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-51 175
Balanseras i ny räkning	-3 775 910
	-3 591 085

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 540 456	4 603 590
Övriga rörelseintäkter	3	219 984	136 641
Summa rörelseintäkter		4 760 440	4 740 231
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 653 728	-1 440 904
Övriga externa kostnader	9	-210 835	-158 114
Personalkostnader	10	-113 264	-70 310
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 805 496	-1 755 639
Summa rörelsekostnader		-3 783 323	-3 424 967
RÖRELSERESULTAT		977 117	1 315 264
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 325	1 466
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 280 489	-2 367 079
Summa finansiella poster		-2 279 164	-2 365 613
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 302 047	-1 050 349
ÅRETS RESULTAT		-1 302 047	-1 050 349

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	242 666 588	243 806 820
Summa materiella anläggningstillgångar		242 666 588	243 806 820
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	45 000	45 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		45 000	45 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		242 711 588	243 851 820
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 823	107 646
Övriga fordringar	14	27 091	638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	96 289	198 503
Summa kortfristiga fordringar		155 203	306 787
Kassa och bank			
Kassa och bank		751 108	1 704 112
Summa kassa och bank		751 108	1 704 112
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		906 311	2 010 898
SUMMA TILLGÅNGAR		243 617 899	245 862 718

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		182 235 000	182 235 000
Fond för yttre underhåll		472 000	236 000
Summa bundet eget kapital		182 707 000	182 471 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 289 038	-1 002 689
Årets resultat		-1 302 047	-1 050 349
Summa fritt eget kapital		-3 591 085	-2 053 038
SUMMA EGET KAPITAL		179 115 915	180 417 962
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	20 906 717	42 172 359
Övriga långfristiga skulder		78 585	104 300
Summa långfristiga skulder		20 985 302	42 276 659
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		42 751 812	21 624 550
Leverantörsskulder		114 385	615 175
Skatteskulder		21 382	365 180
Övriga kortfristiga skulder		35 707	-27 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	593 396	590 475
Summa kortfristiga skulder		43 516 682	23 168 097
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		243 617 899	245 862 718

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	977 117	1 315 264
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 805 496	1 755 639
	2 782 613	3 070 903
Erhållen ränta	1 325	1 466
Erlagd ränta	-2 280 489	-2 367 079
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	503 449	705 290
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	151 584	94 655
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-778 677	-292 334
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-123 645	507 611
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-665 264	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-665 264	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	489 730	0
Amortering av lån	-628 110	-538 371
Depositioner	-25 715	52 150
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-164 095	-486 221
ÅRETS KASSAFLÖDE	-953 004	21 390
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 704 112	1 682 721
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	751 108	1 704 112

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Norra Sjöporten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	0,83 - 10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 521 223	3 291 648
Hysesintäkter, lokaler	316 765	491 271
Hysesintäkter, p-platser	217 725	402 875
Kabel-TV/Bredband	134 064	134 064
Intäcksreduktion	0	-80 149
Vatten	117 776	105 525
El	204 754	218 956
Övriga intäkter	28 149	39 400
Summa	4 540 456	4 603 590

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-6	-1
Övriga rörelseintäkter	53 425	79 389
Elprisstöd	0	51 661
Övriga intäkter	166 565	300
Övriga intäkter, moms	0	5 292
Summa	219 984	136 641

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	52 500
Besiktning och service	55 374	43 378
Städning	7 000	0
Trädgårdsarbete	151 813	15 525
Övrigt	7 439	326
Snöskottning	4 097	5 137
Summa	225 723	116 866

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	18 912	2 596
Underhåll	5 000	0
Bostäder	201	3 986
Soprum/miljöanläggning	11 701	6 426
Dörrar och lås/porttele	0	2 325
VA	6 837	0
El	13 448	1 783
Hissar	0	12 378
Gård/markytor	4 125	0
Garage och p-platser	0	3 125
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	961
Summa	60 224	33 579

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	51 175	0
Summa	51 175	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	340 908	311 573
Uppvärmning	370 462	337 811
Vatten	203 767	202 425
Sophämtning	33 700	70 449
Summa	948 837	922 258

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	59 393	59 878
Bredband/Kabeltv	134 172	134 118
Arvode teknisk förvaltning	140 624	140 624
Fastighetsskatt	33 580	33 580
Summa	367 769	368 200

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	74 911	41 292
Förbrukningsmaterial	4 212	51 025
Programvaror	6 845	0
Juridiska kostnader	0	5 797
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	40 000	0
Revisionsarvoden	24 903	0
Ekonomisk förvaltning	59 964	60 000
Summa	210 835	158 114

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 950	53 500
Sociala avgifter	27 314	16 810
Summa	113 264	70 310

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 264 457	2 362 691
Övriga räntekostnader	16 032	4 388
Summa	2 280 489	2 367 079

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	246 549 464	246 549 464
Årets inköp	665 264	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	247 214 728	246 549 464
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 742 644	-987 005
Årets avskrivning	-1 805 496	-1 755 639
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 548 140	-2 742 644
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	242 666 588	243 806 820
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 796 852</i>	<i>33 796 852</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	110 398 000	110 398 000
Taxeringsvärde mark	34 960 000	34 960 000
Summa	145 358 000	145 358 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
AK Sjöport Park AB	45 000	45 000
Summa	45 000	45 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	27 091	638
Summa	27 091	638

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 767	159 075
Försäkringspremier	24 972	24 428
Förvaltning	16 550	15 000
Summa	96 289	198 503

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-07-09	3,15 %	21 086 176	21 265 636
SBAB	2025-06-10	2,94 %	21 086 176	21 265 636
SBAB	2027-07-09	3,43 %	21 086 177	21 265 637
SBAB	2025-06-16	3,26 %	400 000	
Summa			63 658 529	63 796 909
Varav kortfristig del			42 751 812	21 624 550

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 966 644 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85 400	118 310
El	37 792	38 447
Uppvärmning	47 345	52 468
Vatten	55 951	50 341
Sociala avgifter	27 005	0
Förutbetalda avgifter/hyror	339 903	330 909
Summa	593 396	590 475

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	64 604 464	64 604 464

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen höjde avgifterna med 2% fr.o.m. 1 januari 2025. Två lokalhyresavtal har förlängts med 3 år.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Aydin Mahdjoubi Namin
Vice Ordförande

Danny Pedersen
Styrelseledamot

Joacim Mårtensson
Ordförande

Martin Roth
Styrelseledamot

Mikael Dragicevic
Styrelseledamot

Valbona Meha
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Access Revision
Patrik Hansen
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 22:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.04.2025 08:19

DOCUMENT ID:

SJfUMwLqakx

ENVELOPE ID:

r1xBMvUqpkx-SJfUMwLqakx

DOCUMENT NAME:

Brf Norra Sjöporten, 769636-1117 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Valbona Meha valbona71@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 09:01 02.04.2025 09:00	eID Low	Swedish BankID IP: 147.161.155.87
2. AYDIN MAHDJOUBI NAMIN aydin.mn@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 09:03 02.04.2025 08:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.22.130
3. JOACIM MÅRTENSSON joacim@ctrl-alt.se	Signed Authenticated	02.04.2025 10:15 02.04.2025 10:08	eID Low	Swedish BankID IP: 194.22.62.83
4. DANNY CHRIS PEDERSEN dnpdrsn@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 14:36 02.04.2025 14:35	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.20.234
5. MIKAEL MIODRAG DRAGICEVIC micke.dr@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 13:57 03.04.2025 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 193.12.172.207
6. Åke Martin Roth martin.roth123@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 21:38 07.04.2025 21:37	eID Low	Swedish BankID IP: 213.102.70.9
7. PATRIK ANDERS IVAR HANSÉN patrik.hansen@accessrevision.se	Signed Authenticated	07.04.2025 22:04 07.04.2025 22:03	eID Low	Swedish BankID IP: 185.96.154.142

* 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 Brf Norra Sjöporten
Org.nr. 769636-1117

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norra Sjöporten för år 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 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 revisionsssed 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 uppger, 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 upphöra med verksamheten.

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 revisionsssed 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 och andra författningar Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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 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.

Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 22:05

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.04.2025 08:19

DOCUMENT ID:

ryeLMwUqTJI

ENVELOPE ID:

rJHzvL9ayx-ryeLMwUqTJI

DOCUMENT NAME:

RB 2024 Norra Sjöporten.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATRIK ANDERS IVAR HANSÉN	Signed	07.04.2025 22:05	eID	Swedish BankID
patrik.hansen@accessrevision.se	Authenticated	07.04.2025 22:03	Low	IP: 185.96.154.142

* 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