



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

BRF SJÖSTADEN 2

Årsredovisning 2023



ByoLYXI-A-r.JaYmL-0

Årsredovisning för
Brf Sjöstaden 2
769606-2533

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	18

Styrelsen för Brf Sjöstaden 2 (769606-2533) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-08. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Brädgården 9 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Aktergatan 5-13 / Hammarby allé 173-175 / Lugnets allé 22-44. Brädgården 9 byggdes år 2003. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
110	Lägenheter, bostadsrätt	8 756
8	Lokaler, hyresrätt	1 626
64	Antal garage	

Garaget är en gemensamhetsanläggning med Sickla Kanal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-13. På stämman deltog 24 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2023-09-21. 14 medlemmar deltog. Uppdatering av stadgar 2023-09-21
Fastställande av nya stadgar 2023-11-23

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Rolf Johansson	Ordförande
Lennart Idén	Sekreterare
Caroline Forslund	Ledamot
Helena Aideheim	Ledamot
Patrick Jakobsson	Ledamot
Eva Mellberg	Ledamot har avgått under året
Annelie Lennberg	Ledamot har avgått under året

Föreningens firma tecknas av Caroline Forslund, Lennart Idén, Rolf Johansson, Helena Aideheim och Patrick Jakobsson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två i styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Katarina Nyberg.

Valberedningen har utgjorts av Thomas Önder, Carl-Philip Sandberg och Hanna Taxen.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Uppdatering av nödtelefoner i hissarna
2023	Nya billaddare i garaget
2023	Nya fotoceller i hissarna
2023	Nya trädgårdsmöbler på innergårdarna
2022-2023	Uppdatering av hissar invändigt
2022	Brandvarnare och Brandsläckare i tvättstugor
2022	Utbyte takfläkt för garaget
2022	Ledbelysning innergården
2021-2022	Ommålning trapphus och entréer
2021	Utbyte av postboxar
2021	Nytt staket och grindar på nedre gården
2020	Ledbelysning i gemensamma utrymmen

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024	Brandlarm i garaget
2024-2025	Garagerenovering
2024-2025	Förnya innergårdarna
2024-2025	Uppdatering av entredörrar
2024-2025	Uppdatering av alla plåtdörrar i fasaden
2024-2025	Renovering av balkonger nedre gården

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-01-01 med 10 procent.

Föreningen planerar att höja avgifterna med 12 % från den 1 Januari 2024

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 169 st. Under året har 0 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 167 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Förvaltning och fastighetskötsel	Fastighetsägarna
Elnätsägare	Ellevio
Elleveranser	Skellefteå Kraft
Vatten	Stockholm Vatten
Kabeltv	Tele 2
Grovsopor	Remondis
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Serviceavtal Hissar	Kone
Tömning fettavskiljare	Stockholm vatten o Avfall
OVK lokaler	Franska bukten
Telefon abonnemang	Telia
Service garageportar	Una Portar AB
Entrémattor	Logomattan
Trädgårdsskötsel	Fastighetsägarna
Värme o Kyla	Enstar
Städning	Fastighetsägarna
Larm	Automatic Alarm
Underhåll styrsystem	Enstar
Lokalernas soprum	Remondis
Web hotell , Hemsida	Borätterna
Takskottning	Utetak
Service teknisk anläggning	Enstar
Inpasseringssystem o nycklar	Automatic alarm
Sjöstaden2.se	One.com
Bredband	Bredbandsson
Sopsugen	Logiwaste
Stampolning	GG högtryck

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya elbilsaddare i garaget
Nödtelefoner i hissarna
Nya fotoceller i alla hissar

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	11 627	10 400	10 007	9 915	9 891
Resultat efter fin.poster (tkr)	610	-857	-2 588	-1 662	-344
Soliditet (%)	65,0%	64,9%	65%	65%	65%
Årsavgifter kr/kvm	533	442			
Skuldsättning kr/kvm totalyta	8 850	8 919			
Skuldsättning kr/kvm brf yta	11 826	11 918			
Räntekänslighet %	22%	27%			
Energikostnad kr/kvm	197	168			
Sparande per kvm	283	250			
Årsavgifter andel i % av totala rörelseintäkter	38%	37%			

Totala ytan är 11 699 kvm varav boytan är 8 755 kvm och lokalytan 2 944 kvm.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	140 140 533	58 915 467	2 689 107	-3 648 796	-856 816	197 239 495
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			673 605	-673 605		
Balanseras i ny räkning				-856 816	856 816	
Upplåtelse av						
Årets resultat					610 257	610 257
Belopp vid årets utgång	140 140 533	58 915 467	3 362 712	-5 179 217	610 257	197 849 752

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-5 179 217
Årets resultat	<u>610 257</u>
Totalt	-4 568 960

Avsättning till yttre fond	1 491 000
Uttag ur yttre fond	-209 899
Balanseras i ny räkning	<u>-5 850 061</u>
Summa	-4 568 960

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar en ansamlad förlust om 4.568.960 kronor.
2023 har föreningen ett positivt resultat till följd av höjda avgifter under 2023 med 10 procent.
För att finansiera framtida ekonomiska antaganden kommer föreningen att höja avgiften med 12 procent från 1 jan 2024.

Föreningen kommer även att bevaka ränteutvecklingen och övriga underhållskostnader.
Vid behov kan avgiften justeras ytterligare.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	11 627 378	10 400 106
Övriga rörelseintäkter		<u>496 946</u>	<u>147 524</u>
		12 124 324	10 547 630
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-7 094 497	-7 020 918
Övriga externa kostnader	4	-175 376	-161 695
Personalkostnader	5	-265 505	-243 865
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 902 002</u>	<u>-2 960 080</u>
Rörelseresultat		1 686 944	161 072
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		77 685	1 138
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 154 372</u>	<u>-1 019 026</u>
Resultat efter finansiella poster		610 257	-856 816
Resultat före skatt		610 257	-856 816
Årets resultat		<u>610 257</u>	<u>-856 816</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	296 250 248	299 152 251
Inventarier, verktyg och installationer	7	319 231	-
		<u>296 569 479</u>	<u>299 152 251</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>296 569 479</u>	<u>299 152 251</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		101 865	12 969
Övriga fordringar	8	7 129 303	4 902 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	363 291	-
		<u>7 594 459</u>	<u>4 915 205</u>
<i>Kassa och bank</i>	10	695	682
Summa omsättningstillgångar		<u>7 595 154</u>	<u>4 915 887</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>304 164 633</u>	<u>304 068 138</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		199 056 000	199 056 000
Fond för yttre underhåll		3 362 712	2 689 107
		<u>202 418 712</u>	<u>201 745 107</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 179 217	-3 648 796
Årets resultat		610 257	-856 816
		<u>-4 568 960</u>	<u>-4 505 612</u>
Summa eget kapital		<u>197 849 752</u>	<u>197 239 495</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	103 640 003	64 537 500
		<u>103 640 003</u>	<u>64 537 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld	11	-	39 800 624
Leverantörsskulder		1 035 534	211 193
Övriga kortfristiga skulder	12	469 759	511 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 169 585	1 767 575
		<u>2 674 878</u>	<u>42 291 143</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>304 164 633</u>	<u>304 068 138</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 686 944	161 072
Avskrivningar		2 902 002	2 960 080
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret		<u>-1 076 687</u>	<u>-1 017 888</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		3 512 259	2 103 264
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-88 896	-
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-564 358	5 797
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		824 341	-250 944
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		<u>-639 982</u>	<u>635 645</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 043 364	2 493 762
Investeringsverksamheten			
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt		-	-
Inköp maskiner, inventarier och installationer		<u>-319 231</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-319 231	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		<u>-698 121</u>	<u>-800 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-698 121	-800 000
Årets kassaflöde		2 026 012	1 693 762
Likvida medel vid årets början		<u>4 902 271</u>	<u>3 208 509</u>
Likvida medel vid årets slut		6 928 283	4 902 271

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

Stomme, grund	1,0 %
Stommkomp	2,0%
Värme, sanitet	2,0%
El	2,5%
Fönster	2,0%
Fasad	2,0%
Ventilation	4,0%
Hiss	4,0%
Styr och övervakning	6,67%
Yttertak	2,5%
Restpost	2,0%
Ombyggnad	2,0%
Maskiner	20,0%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	4 665 270	4 219 819
Avgiftsbortfall		-351 652
Hyror garage och p-platser	1 015 700	975 200
Hyror lokaler	5 537 303	5 122 401
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 584	18 596
El, vatten och renhållning	205 731	402 018
Övriga hyresintäkter	185 177	10 242
Övriga intäkter	613	3 482
Summa	11 627 378	10 400 106

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	156 410	1 018 098
Städning	319 382	471 211
Hisstillsyn	138 719	8 295
Tillsyn, besiktning, kontroller	80 137	91 611
Trädgårdsskötsel	261 337	
Snöröjning	157 709	141 853
Reparationer	1 008 155	702 505
El	1 828 349	1 627 141
Vatten	476 731	337 395
Sophämtning	145 159	136 400
Fettavskiljare	23 934	
Försäkringspremie	71 344	1 500
Avgäld	166 571	201 860
Fastighetsavgift bostäder	174 790	-
Fastighetsskatt lokaler	594 000	-
Fastighetsskatt	-	761 090
Övriga fastighetskostnader	221 422	105 716
Kabel-tv/Bredband/IT	258 332	290 496
Förvaltningsarvode ekonomi	109 294	
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 363	-
Panter och överlåtelser	31 767	-
Förvaltningsarvode teknik	167 889	162 677
Teknisk förvaltning utöver avtal	126 715	-
Juridiska åtgärder	268 611	61 393
Övriga externa tjänster	89 478	83 082
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	6 884 598	6 202 323
Underhåll		
Byggnad	-	89 271
Gemensamma utrymmen	95 003	82 644
V/A Sanitet	19 436	-
Värme	84 077	-
Ventilation	790	241 504
El	8 112	-
Hiss	-	167 600
Tak	-	15 527
Fönster	2 481	15 800
Balkonger/altaner	-	206 249
Totalt planerat underhåll	209 899	818 595
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	7 094 497	7 020 918

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	42 997	61 595
Mäklararvode, Konsultkostnader	101 000	65 461
Revisionsarvode	31 379	34 639
Summa	175 376	161 695

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden	203 400	193 200
Övriga arvoden	25 500	21 000
Sociala kostnader	36 605	29 665
	<u>265 505</u>	<u>243 865</u>

Brf Sjöstaden 2 har inte haft några anställda under året.

Not 6 Anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	250 780 000	250 780 000
-Ombyggnad	9 033 514	9 033 515
-Mark	75 000 000	75 000 000
	<u>334 813 514</u>	<u>334 813 515</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-35 661 264	-32 701 184
-Årets avskrivning enligt plan	-2 902 002	-2 960 080
	<u>-38 563 266</u>	<u>-35 661 264</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>296 250 248</u>	<u>299 152 251</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	241 000 000	241 000 000
Mark	256 000 000	256 400 000
	<u>497 000 000</u>	<u>497 400 000</u>
Bostäder	438 000 000	438 000 000
Lokaler	59 400 000	59 400 000
	<u>497 400 000</u>	<u>497 400 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	204 013	204 013
-Nyanskaffningar under året, laddstolar	319 231	-
	<u>523 244</u>	<u>204 013</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-204 013	-204 013
	<u>-204 013</u>	<u>-204 013</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>319 231</u>	<u>-</u>

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	6 927 589	3 420 812
Avräkningskonto SBC	-	1 480 777
Skattekonto	201 599	526
Övriga fordringar	115	121
	<u>7 129 303</u>	<u>4 902 236</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalad utgifter och uppl inkomster	363 291	-
	<u>363 291</u>	<u>-</u>

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
SEB	695	682
Summa	<u>695</u>	<u>682</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta 31/12	2023-12-31	2022-12-31
SEB	2024-07-28	0,70%	18 363 750	18 363 750
SEB	2025-12-28	3,37%	18 313 750	18 313 750
SEB	2024-07-28	0,70%	17 313 750	17 513 750
SEB	2023-12-31	1,40%	36 603	15 686 874
SEB	2025-07-28	0,75%	14 557 500	14 857 500
SEB	2025-07-28	0,75%	14 302 500	14 602 500
SEB	2024-12-28	4,54%	65 276	5 000 000
SEB	2025-12-28	3,37%	20 686 874	-
			103 640 003	104 338 124
Varav Långfristig del			67 860 624	64 537 500
Varav Kortfristig del			35 779 379	39 800 624
			103 640 003	104 338 124

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	146 553	142 023
Moms	63 955	127 963
Depositioner	259 251	241 765
	469 759	511 751

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	870 230	1 421 834
Upplupna räntekostnader	54 415	92 626
Upplupna styrelsearv inkl soc.avg	244 940	253 115
	1 169 585	1 767 575

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	126 706 000	126 706 000

Not 15 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna höjs med 12% från den 1 januari 2024.

Underskrifter

Stockholm den 2024 -

Rolf Johansson
Styrelseordförande

Patrick Jakobsson
Ledamot

Helena Aideheim
Ledamot

Caroline Forslund
Ledamot

Lennart Idén
Ledamot

Emir Mustafic
Ledamot

Carl Philip Sandberg
Ledamot

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor
HQV Stockholm AB



Så tolkar du årsredovisningen

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

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

Förvaltningsberättelse

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

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

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

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

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

Resultaträkning

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

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





Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

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

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

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

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

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

Noter – tilläggsupplysningar

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

Panter och eventalförpliktelser

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

Revisionsberättelse

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





Document history

COMPLETED BY ALL:
25.04.2024 10:11

SENT BY OWNER:
Rickard Blees • 24.04.2024 08:40

DOCUMENT ID:
rJaYmL-0

ENVELOPE ID:
ByoLYXI-A-rJaYmL-0

DOCUMENT NAME:
V4 Årsredovisning 2023 Brf Sjöstaden.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Rolf Johansson rolf@sjostaden2.se	Signed Authenticated	24.04.2024 09:14 24.04.2024 09:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/03/12) IP: 93.182.152.18
EMIR MUSTAFIC emir@sjostaden2.se	Signed Authenticated	24.04.2024 09:36 24.04.2024 09:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/05/01) IP: 93.182.155.113
PATRICK JAKOBSSON patrick@villha.se	Signed Authenticated	24.04.2024 09:44 24.04.2024 09:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/09/13) IP: 31.3.152.142
LENNART IDÉN lennart@sjostaden2.se	Signed Authenticated	24.04.2024 09:57 24.04.2024 09:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/10/03) IP: 93.182.187.104
CARL PHILIP SANDBERG carl-philip@sjostaden2.se	Signed Authenticated	24.04.2024 11:36 24.04.2024 10:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/07/13) IP: 93.182.149.137
HELENA AIDEHEIM helena@sjostaden2.se	Signed Authenticated	24.04.2024 15:03 24.04.2024 15:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/06/23) IP: 147.161.188.193
Caroline Johanna Forslund carolineforslund@live.se	Signed Authenticated	24.04.2024 20:27 24.04.2024 20:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/08/15) IP: 93.182.149.145
KATARINA NYBERG Katarina.Nyberg@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	25.04.2024 10:11 24.04.2024 10:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/10/18) IP: 4.223.90.180

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

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

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 2

Org.nr 769606-2533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 2 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-06-08 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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.

Revisorernas 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 bostadsrättslagen.

Stockholm enligt den dag som framgår av elektronisk signering

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor
HGV Stockholm AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2024 10:11

SENT BY OWNER:

Rickard Bles · 25.04.2024 10:06

DOCUMENT ID:

ry4yzkqD-C

ENVELOPE ID:

rk4AbyqP-R-ry4yzkqD-C

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Sjöstaden 2.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATARINA NYBERG	Signed	25.04.2024 10:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/10/18)
Katarina.Nyberg@hqvsthlm.se	Authenticated	25.04.2024 10:10	Low	IP: 4.223.90.180

* 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