

2023

Årsredovisning

Brf Sjöstaden 1



Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftkostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftkostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftkostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Sjöstaden 1

769606-2509

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Sjöstaden 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad

Föreningens fastighet, Halvön 1, bebyggdes 2003. Föreningen registrerades 2000-10-23 och den ekonomiska planen registrerades 2002-05-24. Fastigheten är belägen på Hammarby Allé 161-165, Lugnets Allé 19-35 och Styrbordsgatan 4-18 i Stockholm. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 167 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns även 105 garageplatser. Föreningens mark innehåses med äganderätt.

Föreningen har andelar i två samfälligheter: Stockholm Grynnan GA:1, avser sopsugsanläggning 12 514/79 926 samt Stockholm Halvön GA:1 som avser installationer och anordningar för anläggningens drift. Andel 49/100

Total bostadsyta: 12 513 m²

Total lokalyta: 2 129 m²

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad i Proinova Agency AB.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Förvaltnings AB Castor har upprättat bokslutet för 2023 och tar över den ekonomiska förvaltningen fr o m 2024-01-01.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan upprättad i Planima som gäller för år 2024 fram till 2069. Underhållsplanen uppdateras årligen.

Utförda underhållsåtgärder

	År
Installation av brandlarm i garage	2023
Dränering nedre gård	2022
Installering av legionellabrickor på vatteburna handdukstorkar	2022
Inventering av vatten, avlopp och ventilation i samtliga lägenheter	2022
Injustering av samtliga radiatorer i fastigheten	2022

Slipning och lackning av samtliga entréportar	2021
Byte till digitala postboxar i samtliga portar	2021
Komplettering av cykelställ i cykelrum	2021
Byte av fläktmotorer i Undercentralen	2021
Installation av 16 laddplatser nedre garaget	2020
Beskärning av träd och växtlighet på innergårdarna	2020
Byte av markunderlag lekplats övre gården, samt byte av lekutrustning	2020
OVK lägenheter	2020

Större framtida planerade underhåll

2024

Takrenovering kommer genomföras med målning av takplåt, byte/lagning av takluckor samt stossar. Utökad besiktning av föreningens hissar genomförs och ev kommer byte av några hissar genomföras under året.

Stampolning av alla lägenheter.

Målning av smidesräcke innergården.

I övrigt beräknas inga större underhåll att påbörjas, endast löpande underhåll.

2025-2027

Byte av hissar, ev tidigareläggande mot UH-planen.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Med anledning av stora brister i leverans från Fastighetsägarnas ekonomiska förvaltning träffade styrelsen en överenskommelse om att säga upp avtalet i förtid. Styrelsen har förhandlat fram Förvaltnings AB Castor som föreningens ekonomiska förvaltare från och med 2024-01-01. Garagekö och överlåtelser handläggs av Castor.

Föreningens lån:

Föreningen har under året amorterat 8 000 000 kr på föreningens lån. Detta betyder att föreningen nu har en belåningsgrad på under 10 tkr (9 578) per kvm.

Föreningen har tre lån:

Ett på 56 806 800 kr, aktuell ränta 3,62 % (fast ränta 2 år), löpande amortering 48 300 kr/kvartal villkorsändring 18/9 2024.

Ett på 35 520 275 kr, aktuell ränta i perioden 4,498 % Stibor 3M 1 år, amortering 89 700 kr/kvartal villkorsändring 30/10 2024.

Ett på 27 520 275 kr, aktuell ränta 4,43 % (fast 2 år), löpande amortering 89 700 kr/kvartal villkorsändring 15/10 2025.

Total låneportfölj 119 847 350 kr (100% gröna lån), Amortering 910 800 kr/år, löpande amorteringstakt ca 0,7 %.

Föreningen anlitar Svenska Bolån Ab vid villkorsändringar. De tar in offerter från banker och ger

föreningen rekommendation på beslut. Under höstens två villkorsändringar ser vi optimistiskt på möjligheten att sänka föreningens räntekostnader.

Placeringar :

Under året har föreningen tecknat 4 fastränte placeringar. En 1 års placering på 1 000 000 med förfall 14/10 2024 med ränta 4%. En 2 års placering på 1 000 000 med förfall 5/12 2025 med ränta 3,25 %. Två 3 månaders placeringar med automatisk förlängning på vardera 1 000 00, senaste ränta 3,80 %.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid årets början var antalet medlemmar 245 st. Under året har 8 tillkommit samt 7 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 246 st.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-06-27 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Catharina Hillerström Vagli Anette Ellsäter Anders Cronqvist Fredrik Waesterberg	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Fredrik Sköld Adel Guara Stefan Svarrer	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anette Ellsäter och Catharina Hillerström Vagli.

Föreningens firma tecknas av Anette Ellsäter, Catharina Hillerström Vagli, Anders Cronqvist och Fredrik Waesterberg. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Adnin Ali, BoRevison Sverige AB
Valberedning	Sara Hulten Mette Hultgren Behzad Farmand (sammankallande)

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2021-10-21.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	17 867	17 456	17 723	17 814
Resultat efter finansiella poster	80	1 012	3 057	1 574
Soliditet (%)	72,3	70,8	70,2	69,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	700	701	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 185	8 790	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 578	10 286	0	0
Räntekänslighet (%)	13,7	14,7	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	190	193	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	46,4	49,3	0,0	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	347	512	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*För räkenskapsåret 2023 har det tillkommit nya obligatoriska nyckeltal, dessa har endast beräknats för 2022 och 2023.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	209 717 880	91 037 921	13 583 034	8 334 768	1 011 552	323 685 155
Avsättning till fond för yttre underhåll			2 096 000	-2 096 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 941 430	1 941 430		0
Disposition av föregående års resultat:				1 011 552	-1 011 552	0
Årets resultat					79 783	79 783
Belopp vid årets utgång	209 717 880	91 037 921	13 737 604	9 191 750	79 783	323 764 938

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 191 751
årets vinst	79 783
	9 271 534
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 096 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-661 549
i ny räkning överföres	7 837 083
	9 271 534

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 866 838	17 455 865
Övriga rörelseintäkter		1 007 999	351 889
Summa rörelseintäkter		18 874 837	17 807 754
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-8 566 807	-9 757 898
Övriga externa kostnader		-970 152	-1 057 080
Personalkostnader	4	-285 278	-341 841
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 347 420	-4 347 420
Summa rörelsekostnader		-14 169 657	-15 504 239
Rörelseresultat		4 705 180	2 303 515
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		162 613	8 418
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 788 010	-1 300 381
Summa finansiella poster		-4 625 397	-1 291 963
Resultat efter finansiella poster		79 783	1 011 552
Resultat före skatt		79 783	1 011 552
Årets resultat		79 783	1 011 552

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 10	437 513 291	441 578 867
Inventarier, verktyg och installationer	6	4 188 785	4 470 629
Summa materiella anläggningstillgångar		441 702 076	446 049 496
Summa anläggningstillgångar		441 702 076	446 049 496
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 645	1 420 713
Övriga fordringar	7	1 623 828	9 052 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		275 244	242 554
Summa kortfristiga fordringar		1 906 717	10 716 029
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	4 210 698	481 021
Summa kassa och bank		4 210 698	481 021
Summa omsättningstillgångar		6 117 415	11 197 050
SUMMA TILLGÅNGAR		447 819 491	457 246 546

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		300 755 801	300 755 801
Fond för yttre underhåll		13 737 604	13 583 034
Summa bundet eget kapital		314 493 405	314 338 835
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 191 751	8 334 769
Årets resultat		79 783	1 011 552
Summa fritt eget kapital		9 271 534	9 346 321
Summa eget kapital		323 764 939	323 685 156
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	27 161 475	56 951 700
Summa långfristiga skulder		27 161 475	56 951 700
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	92 685 875	71 758 150
Leverantörsskulder		1 639 970	593 995
Skatteskulder		261 661	175 798
Övriga skulder		288 541	444 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 017 030	3 637 114
Summa kortfristiga skulder		96 893 077	76 609 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		447 819 491	457 246 546

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	79 783
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 347 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4 427 203

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	1 413 068
Förändring av kortfristiga fordringar	76 374
Förändring av leverantörsskulder	1 045 975
Förändring av kortfristiga skulder	-1 690 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 272 307

Finansieringsverksamheten

Checkräkningskredit	0
Amortering av lån	-8 862 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 862 500

Årets kassaflöde

-3 590 193

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	9 364 665
Likvida medel vid årets slut	5 774 472

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnad	1 %
Markanläggningar	2-20 %
Maskiner och inventarier	4-20 %
Fastighetsförbättringar	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Redovisning av intäkter

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme och vatten, abonnemang för tv, bredband.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	8 756 719	8 773 075
Hyror lokaler	7 503 776	7 243 054
Hyror garage och parkeringsplatser	1 394 990	1 326 875
Elavgifter momspliktiga	122 707	87 797
Ersättning övrigt	88 646	25 066
	17 866 838	17 455 867

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	1 717 350	1 734 450
Periodiskt underhåll	661 549	1 959 349
Serviceavtal	240 105	31 617
Avgift samfällighet	322 194	0
Fastighetsskötsel entreprenad	230 114	156 909
Städning entreprenad	454 366	308 846
Larmtjänst, bevakningskostnader etc	19 187	8 642
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	411 541
Uppvärmningskostnad	-17 963	41 184
Vatten- och avloppsavgifter	496 672	356 848
Elavgifter	2 296 514	2 426 419
Renhållning	142 958	123 056
Snöröjning	183 667	57 940
Förbrukningsinv. / mtrl	47 367	313
Fastighetsförsäkring	37 889	175 545
Kabel-tv, bredband, IT	429 474	440 857
Fastighetsavgift, fastighetsskatt	1 305 363	1 293 673
Övriga driftskostnader	0	230 710
	8 566 806	9 757 899

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Arvode till styrelsen	217 634	97 790
Arvoden övriga tjänster	5 001	49 350
Lön	0	122 640
Sociala avgifter enligt lag och avtal	62 643	71 605
Utbildning	0	456
	285 278	341 841

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	362 273 000	362 273 000
Anskaffningsvärde ombyggnad	2 159 462	2 159 462
Anskaffningsvärde markanläggning	7 186 050	7 186 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	371 618 512	371 618 512
Ingående avskrivningar	-50 039 644	-45 974 068
Årets avskrivningar	-4 065 576	-4 065 576
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 105 220	-50 039 644
Mark	120 000 000	120 000 000
Utgående restvärde mark	120 000 000	120 000 000
Utgående redovisat värde	437 513 292	441 578 868
Taxeringsvärden byggnader	345 000 000	345 000 000
Taxeringsvärden mark	386 000 000	386 000 000
	731 000 000	731 000 000
Taxeringsvärde bostäder	627 000 000	627 000 000
Taxeringsvärde lokaler	104 000 000	104 000 000
	731 000 000	731 000 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 006 188	7 006 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 006 188	7 006 188
Ingående avskrivningar	-2 535 559	-2 253 715
Årets avskrivningar	-281 844	-281 844
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 817 403	-2 535 559
Utgående redovisat värde	4 188 785	4 470 629

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Klientmedelskonto Fastighetsägarna	1 563 774	8 883 644
Skattekonto och skattefordringar	60 054	169 118
	1 623 828	9 052 762

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Handkassa	380	380
Nordea transaktionskonto	120 307	0
Nordea sparkonto	90 011	480 641
Nordea placeringar	4 000 000	0
	4 210 698	481 021

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	3,620	2024-09-18	56 806 800	56 951 700
Nordea	4,430	2025-10-15	27 520 275	35 879 075
Nordea	4,517	2024-10-30	35 520 275	35 879 075
			119 847 350	128 709 850
Kortfristig del av långfristig skuld			92 685 875	71 758 150

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 115 293 350 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kommande års förväntade amortering är 910 800 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	181 564 000	181 564 000
	181 564 000	181 564 000

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Catharina Hillerström Vagli
Ordförande

Anette Ellsäter

Fredrik Waesterberg

Anders Cronqvist

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

Adnin Ali
Revisor
BoRevision Sverige AB

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Catharina Maria Hillerström Vagli

bae92c08-bd37-49c8-9e29-aaa274f4652c - 2024-04-27 17:01:52 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4808bea9-5337-4923-ab8d-c7e98e91419c - SE

FREDRIK WAESTERBERG

8b18013a-e060-4a5c-a0c8-da3e7c45c1e0 - 2024-04-27 17:46:40 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 38d55a7f-8620-4702-942a-b2026686dd55 - SE

Anette Karin Susanne Ellsäter

fea9765a-b641-4b58-afac-b32721878320 - 2024-04-27 18:40:08 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a3c7dbd0-b4bc-4fbf-aae4-09b0becb96c8 - SE

ANDERS CRONQVIST

ea558f31-0476-4eb1-808a-cb1a759353f3 - 2024-04-29 20:10:02 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 81648ef9-c00b-417d-a953-f54ed0fd4ad9 - SE

ADNIN ALI

cc69b3ee-23db-4bd7-a83f-16cc7bc4375a - 2024-04-30 12:37:03 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a0287112-76fa-44f9-97b6-831a626a5865 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöstaden 1, org.nr. 769606-2509

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstaden 1 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 beslut har fattats om att avveckla 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Sjöstaden 1 för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 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

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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

ADNIN ALI

3593e934-3a0a-4836-b575-ce4a2152de7d - 2024-04-30 12:36:39 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 835a82ea-9391-47b5-8a2a-3f8c742fe7f3 - SE

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor