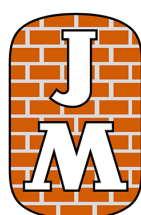


Årsredovisning 2023

Bostadsrättsförening Sjöviksterrassen

769638-4309



@home



ByVBWjeMC-ryrHWjlzR

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsförening Sjöviksterrassen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2020-02-18.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkte bostadsrättsförening.

Vid en överlåtelse under räkenskapsåret anses säljaren ha avyttrat andel i en oäkte bostadsrättsförening, vilket kommer att anges i kontrolluppgift.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskavsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämställs nämligen med en äkte bostadsrättsförening då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Om föreningen vid tidpunkten för lägenhetsförsäljningen uppfyllt kraven för att vara en äkte bostadsrättsförening kan säljaren beviljas uppskavsavdrag under förutsättning att övriga krav är uppfyllda för avdrag.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat tomträtten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att tomträtten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2023 och kommer att deklarerar som färdigställda. De kommer troligen att åsättas värdeår 2023.

Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage/lokaler.

Mervärdesskatt

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Tomträtten

Föreningen har förvärvat tomträtten till Årstaäng 8 i Stockholms kommun. Avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. den 1 januari 2032. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Omförhandling av avgälden ska påkallas i så god tid att nytt avtal kan träffas senast tolv månader dessförinnan.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningen har 84 bostadsrätter om totalt 6 364 kvm, 2 lokaler om 87 kvm och 40 parkeringsplatser varav 33 parkeringsplatser i garage och 7 garageplatser i gemensamhetsanläggning. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Föreningen har ännu ingen aktuell underhållsplan.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd samt utrymme för källsortering av sopor. I fastigheten finns det även en gemensamhetslokal och extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning avseende garage samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Föreningen kommer från övertagandet fram till det att gemensamhetsanläggningen är registrerad debiteras en särskild ersättning om 10 726 kr per år, en avgift motsvarande sin andel av gemensamhetsanläggningens kostnader i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta kvm	Löptid t.o.m
Rica Group AB	kontor	ja	48	2027-09-30
Longma Media AB	kontor	ja	39	2027-09-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt avseende uthyrning av lokaler.

Entreprenören garanterar hyresintäkten två år från och med godkänd entreprenad i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningen beräknar att under 2024 erhålla 980 041 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. I enlighet med entreprenadkontraktet tillfaller investeringsmoms Entreprenören. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 12 december 2022. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 29 december 2021 respektive 13 december 2022.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 8 december 2023.

Under året har föreningen amorterat 0 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 8.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 24 november 2023. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 december 2023.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	527 200 000	Insatser	276 259 000
Likviditetsreserv	10 000	Upplåtelseavgifter	194 951 000
		Lån	56 000 000
	527 210 000		527 210 000

Styrelsens sammansättning

Styrelsen hade vid räkenskapsårets utgång följande sammansättning:

Lennart Wirén	Ordförande, Styrelseledamot 1)
Erik Barkman	Styrelseledamot 1)
Gerhard Makowsky	Styrelseledamot 1)
Mats Andersson	Styrelseledamot
Anna Wallén	Styrelseledamot
Amila Briga	Styrelsesuppleant
Elias Khorl	Styrelsesuppleant
Eva Fredriksson Voojärvi	Styrelsesuppleant 1)
Viktor Sandqvist	Styrelsesuppleant

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Matz Ekman Auktoriserad revisor LR Bostadsrättsrevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

JM@Home AB	Ekonomisk förvaltning
JM@Home AB	Teknisk förvaltning

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 72 000 kr per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2023 har årsavgifterna varit oförändrade. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 55 kr/m³ och el 2 kr/kWh exkl moms.

Medlemsinformation

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under juli 2023. Samtliga (84) bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 4 st. Tillkommande medlemmar under året var 163 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 148 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-02-18.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023
Nettoomsättning	*
Resultat efter fin. poster	72 286
Soliditet, %	85
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	*
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	*
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 800
Skuldsättning per kvm	8 446
Sparande per kvm	*
Energikostnad per kvm	*
Räntekänslighet	*

*) Nyckeltal för 2023 speglar inte ett normalt verksamhetsår. Nyckeltal för tidigare räkenskapsår och vissa nyckeltal för 2023 har inte lämnats då styrelsen anser att dessa nyckeltal inte visar relevant information för föreningens ekonomi.

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som: (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som: (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet definieras som: total låneskuld / (årsavgift bostäder + årsavgift bostadsrättslokaler)

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS			
	2022-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	7 600 000	-	268 659 000	276 259 000
Upplåtelseavgifter	0	-	194 951 000	194 951 000
Årets resultat	0	0	72 286	72 286
Eget kapital	7 600 000	0	463 682 286	471 282 286

Insatsen till föreningen betalas i flera delar, första delen även före medlemsskap. Inbetalningen hanteras och bokförs som bundet eget kapital.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	72 286
Totalt	72 286

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre fond	17 497
Balanseras i ny räkning	54 789
	72 286

Enligt totalentreprenadkontraktet svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten.

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Övriga rörelseintäkter	2	72 286	0
Summa rörelseintäkter		72 286	0
RÖRELSERESULTAT		72 286	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		72 286	0
ÅRETS RESULTAT		72 286	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och tomträtt	3, 10	527 200 000	0
Pågående nyanläggning	4	0	338 750 000
Summa materiella anläggningstillgångar		527 200 000	338 750 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		527 200 000	338 750 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		47 776	0
Övriga fordringar	5	1 406 269	1 533 539
Summa kortfristiga fordringar		1 454 045	1 533 539
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 009 417	6 066 461
Summa kassa och bank		3 009 417	6 066 461
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 463 462	7 600 000
SUMMA TILLGÅNGAR		531 663 462	346 350 000

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		471 210 000	7 600 000
Summa bundet eget kapital		471 210 000	7 600 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		72 286	0
Summa fritt eget kapital		72 286	0
SUMMA EGET KAPITAL		471 282 286	7 600 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	6	0	338 750 000
Skulder till kreditinstitut	7, 10	55 394 000	0
Summa långfristiga skulder		55 394 000	338 750 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 10	606 000	0
Skatteskulder		552 000	0
Övriga kortfristiga skulder	8	3 282 632	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	546 544	0
Summa kortfristiga skulder		4 987 176	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		531 663 462	346 350 000

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	72 286	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
	72 286	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	72 286	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 441 005	-113 539
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 381 176	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 894 467	-113 539
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-188 450 000	-143 750 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-188 450 000	-143 750 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	463 610 000	500 000
Upptagna lån	142 250 000	143 750 000
Amortering av lån	-425 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	180 860 000	144 250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 695 533	386 461
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 066 461	5 680 000
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 370 928	6 066 461

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöviksterrassen 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.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 1 005 576 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat tomträtt med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Totalt nedlagda produktionskostnader redovisas i balansräkningen som Byggnad och tomträtt.

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.

Följande avskrivningstider kommer att tillämpas (avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen):

Byggnad och tomträtt	120 år
----------------------	--------

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 föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

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, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Intäkt från entreprenör	72 286	0
Summa	72 286	0

Avser intäkter enligt avtal med entreprenören. Enligt avtal ersätter entreprenören föreningen för amortering och fondavsättning under en period fram t.o.m. avräkningsdagen 31 december 2023.

NOT 3, BYGGNAD OCH TOMTRÄTT

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Omklassificering	338 750 000	0
Årets inköp	188 450 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	527 200 000	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående restvärde enligt plan	527 200 000	0
Taxeringsvärde mark	138 000 000	

NOT 4, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	338 750 000	195 000 000
Inköp	0	143 750 000
Omklassificering	-338 750 000	0
Summa	0	338 750 000

NOT 5, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran Entreprenör	0	1 533 539
Avräkningskonto ekonomisk förvaltning	3 203	0
Interimsfordran	41 555	0
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	1 361 511	0
Summa	1 406 269	1 533 539

NOT 6, BYGGNADSKREDITIV

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadskreditiv	0	338 750 000
Summa	0	338 750 000

NOT 7, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2027-11-25	3,65 %	18 500 000	
Swedbank	2028-11-24	3,57 %	18 500 000	
Swedbank	2026-11-25	3,80 %	11 000 000	
Swedbank	2025-11-25	4,11 %	8 000 000	
Summa			56 000 000	0
Varav kortfristig del			606 000	0

Enligt villkorsbilagor och engagemangsbesked från Swedbank inträffar villkorsändringsdag och slutbetalningsdag vid respektive tidpunkt för respektive lån i tabellen ovan.

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.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 970 000 kr.

NOT 8, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto, eko. förvaltning	-210	0
Skulder till Entreprenör	3 282 842	0
Summa	3 282 632	0

NOT 9, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Revision	35 000	0
Utgiftsräntor	127 264	0
Förutbetalda avgifter/hyror	384 138	0
Skuld hyresgäster	142	0
Summa	546 544	0

NOT 10, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	56 000 000	56 000 000

NOT 11, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Samtliga bostadsrättslägenheter och föreningens två lokaler har tillträtts.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Lennart Wirén
Ordförande, Styrelseledamot

Erik Barkman
Styrelseledamot

Gerhard Makowsky
Styrelseledamot

Mats Andersson
Styrelseledamot

Anna Wallén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk signering.

LR Bostadsrättsrevision

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöviksterrassen,
org.nr 769638-4309

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöviksterrassen 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 31 december 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 maj 2023 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några

väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Sjöviksterrassen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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.

Anmärkning

Enligt lag om ekonomiska föreningar ska ordinarie föreningsstämma hållas inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår. Enligt föreningens stadgar ska ordinarie föreningsstämma hållas årligen före juni månads utgång. Styrelsen har under räkenskapsåret inte låtit kalla till ordinarie föreningsstämma i lagstadgad eller stadgeenlig tid.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift

LR Bostadsrättsrevision AB

Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2024 22:53

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 02.05.2024 07:19

DOCUMENT ID:

HyUOzseGA

ENVELOPE ID:

r1r_fjlgc-HyUOzseGA

DOCUMENT NAME:

Brf Sjöviksterrassen RB 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mats Stefan Ekman	 Signed	05.05.2024 22:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/05/13)
matz.ekman@lr-revision.se	Authenticated	03.05.2024 09:17	Low	IP: 185.176.246.66

* 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



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2024 22:51

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 02.05.2024 07:14

DOCUMENT ID:

ryrHWjlzR

ENVELOPE ID:

ByVBWjeMC-ryrHWjlzR

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Sjöviksterrassen.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lennart Erik Wirén lennart.wiren@molew.se	 Signed Authenticated	03.05.2024 08:50 03.05.2024 08:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/07/24) IP: 176.10.144.102
2. ERIK BARKMAN barkmanobarkman@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2024 09:44 03.05.2024 09:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1940/11/25) IP: 78.67.229.22
3. GERHARD MAKOWSKY gerhard.makowsky@telia.com	 Signed Authenticated	03.05.2024 10:23 03.05.2024 10:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/05/02) IP: 81.227.222.115
4. MATS ANDERSSON masivemats@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2024 07:52 04.05.2024 07:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/03/06) IP: 81.232.170.65
5. ANNA WALLÉN annawallen@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2024 16:10 04.05.2024 15:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/01/15) IP: 104.28.31.63
6. Mats Stefan Ekman matz.ekman@lr-revision.se	 Signed Authenticated	05.05.2024 22:51 05.05.2024 22:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/13) IP: 185.176.246.66

* 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