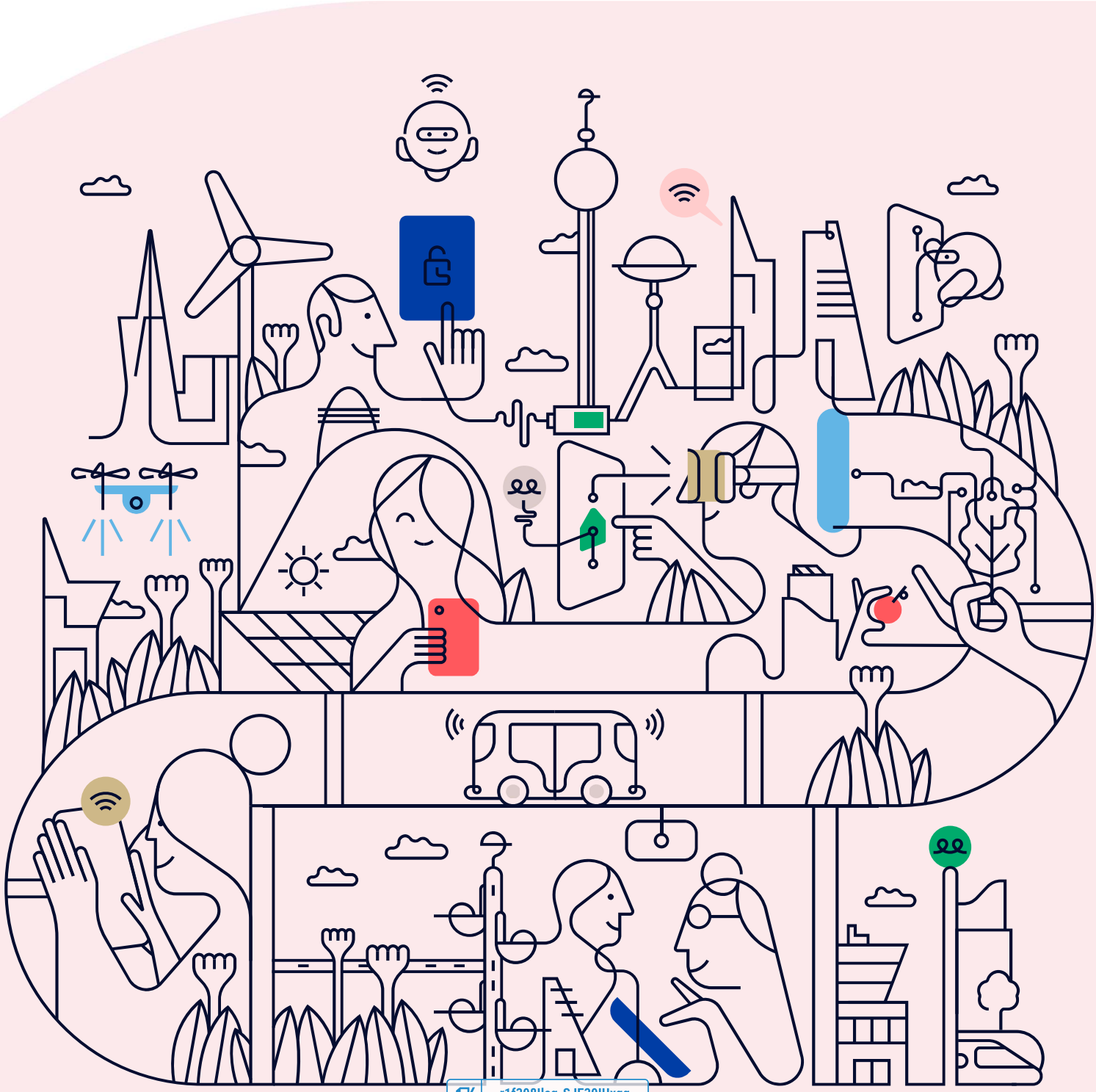
2024

Årsredovisning

Brf Sjöallén



r1f398Ileg-SJE39IUxgg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöallén

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 18**

r1f398lleg-SJE39IUxgg

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-02-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolla 1:38	2004	Kungsbacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Halland.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2004-2006 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2006

Föreningen har 41 bostadsrätter om totalt 3 627 kvm. Byggnadernas totalyta är 3627 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tryggve Tuveson	Ordförande
Britt Lundahl	Styrelseledamot
Christer Schölander	Styrelseledamot
Kenth Augustsson	Styrelseledamot
Lars-Åke Fransson	Styrelseledamot

Valberedning

Rolf Lindsten
Kerstin Hellström

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Kjell Lars-Erik Eriksson Auktoriserad Revisor Revisorsringen Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2017 Tvätt och målning av putsad husfasad samt fuktmätning - Kostnad 761 850

2019 Tvätt, målning och underhåll av träfasad samt fuktmätning - Kostnad 771 278
Besiktning och reparation av balkongfogar - Kostnad 64 659

2022 Spolning av köks-och badrumsavloppsledningar - Kostnad 62 101

2023 Omläggning av dränering- och dagvattenledning mellan Sjöallén 6A och 6B - Kostnad 73.411

Planerade underhåll

2028 Byte av takpapp

2029 Byte av fönster och dörrar på söderfasad

2031 Målning av fasader

Avtal med leverantörer

TV-avtal, bredband	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Elförsörjning	Eon
Elhandel	Vattenfall
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Halland
Fjärrvärme	Statkraft
Hisservice	R/C Hisservice
Källsortering	Ragn-Sell
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
OVK och underhåll av ventilation	Clima Care
IMD el, värmestyrning	EcoGuard
Service och administration, laddpunkter för elbilar	North projects Solution AB
Sophämtning	Renova
Teknisk förvaltning	Kungsrikets Fastighetsförvaltning

r1f398lleg-SJE39IUxgg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

IMD för elförbrukning har införts.

Fjärrmätning av temperatur har införts i samtliga lägenheter.

LED-belysning på gemensamma ytor har införts.

Kollektivt TV-avtal har tecknats med Telia.

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 215 559	2 936 914	2 935 196	2 931 138
Resultat efter fin. poster	37 299	-52 646	62 478	205 334
Soliditet (%)	69	69	68	68
Yttre fond	1 754 785	1 487 911	1 214 595	879 178
Taxeringsvärde	77 000 000	77 000 000	77 000 000	64 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	883	806	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,6	99,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 293	8 458	8 618	8 783
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 293	8 458	8 618	8 783
Sparande per kvm totalyta, kr	229	220	270	292
Elkostnad per kvm totalyta, kr	49	24	21	34
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	144	103	77	96
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	37	37	35
Energikostnad per kvm totalyta, kr	231	164	135	165
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,30	1,67	-	-
Räntekänslighet (%)	9,39	10,49	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el (totalt 52 515 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	46 001 000	-	-	46 001 000
Upplåtelseavgifter	20 933 000	-	-	20 933 000
Fond, yttre underhåll	1 487 911	-68 543	335 417	1 754 785
Balanserat resultat	667 989	15 897	-335 417	348 469
Årets resultat	-52 646	52 646	37 299	37 299
Eget kapital	**69 037 254**	**0**	**37 299**	**69 074 552**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	683 886
Årets resultat	37 299
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-335 417
Totalt	**385 767**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**385 767**

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

r1f398lleg-SJE39IUxgg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 215 559	2 936 914
Övriga rörelseintäkter	3	0	4 047
Summa rörelseintäkter		**3 215 559**	**2 940 961**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 551 578	-1 525 406
Övriga externa kostnader	9	-140 571	-172 160
Personalkostnader	10	-55 105	-55 105
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-793 362	-780 852
Summa rörelsekostnader		**-2 540 617**	**-2 533 523**
RÖRELSERESULTAT		**674 943**	**407 437**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		62 177	51 673
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-699 821	-511 757
Summa finansiella poster		**-637 644**	**-460 084**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**37 299**	**-52 646**
ÅRETS RESULTAT		**37 299**	**-52 646**

r1f398lleg-SJE39IUxgg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	96 870 275	97 496 837
Pågående projekt		0	79 153
Summa materiella anläggningstillgångar		**96 870 275**	**97 575 989**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**96 870 275**	**97 575 989**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 994	-7 135
Övriga fordringar	14	611 842	1 683 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	176 567	12 329
Summa kortfristiga fordringar		**792 404**	**1 689 004**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 083 827	1 030 527
Summa kassa och bank		**2 083 827**	**1 030 527**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 876 231**	**2 719 531**
SUMMA TILLGÅNGAR		**99 746 505**	**100 295 521**

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 934 000	66 934 000
Fond för yttre underhåll		1 754 785	1 487 911
Summa bundet eget kapital		**68 688 785**	**68 421 911**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		348 469	667 989
Årets resultat		37 299	-52 646
Summa fritt eget kapital		**385 767**	**615 343**
SUMMA EGET KAPITAL		**69 074 552**	**69 037 254**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 599 000	21 678 000
Summa långfristiga skulder		**8 599 000**	**21 678 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	21 478 000	8 999 000
Leverantörsskulder		231 506	313 807
Skatteskulder		6 517	4 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	356 930	262 624
Summa kortfristiga skulder		**22 072 953**	**9 580 267**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**99 746 505**	**100 295 521**

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**674 943**	**407 437**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	793 362	780 852
	1 468 305	**1 188 289**
Erhållen ränta	71 362	39 345
Erlagd ränta	-698 417	-512 719
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**841 249**	**714 915**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-238 842	-21 259
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12 282	65 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**614 689**	**758 920**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-87 647	-79 153
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-87 647**	**-79 153**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-600 000	-580 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-600 000**	**-580 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-72 958**	**99 767**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 685 926**	**2 586 159**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 612 969**	**2 685 926**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöallén 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 128 688	2 924 088
El, moms	74 730	0
Elintäkter laddstolpe moms	332	0
Övernattnings-/gästlägenhet	6 300	10 200
Pantsättningsavgift	573	0
Överlåtelseavgift	4 299	2 626
Administrativ avgift	637	0
Öres- och kronutjämning	0	-0
Summa	**3 215 559**	**2 936 914**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	348
Återbäring försäkringsbolag	0	3 699
Summa	**0**	**4 047**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	139 936	205 792
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 297	65 535
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	24 053
Hissbesiktning	11 194	9 173
Gårdkostnader	19 846	8 046
Gemensamma utrymmen	1 500	0
Garage/parkering	15 400	17 500
Snöröjning/sandning	10 918	14 310
Serviceavtal	27 861	57 987
Förbrukningsmaterial	5 026	569
Summa	**245 977**	**402 965**

NOT 5, REPARATIONER	2024	2023
Reparationer	0	137
Bostadsrättslägenheter	0	1 138
Dörrar och lås/porttele	20 514	2 006
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 556
VVS	3 275	-843
Värmeanläggning/undercentral	9 878	0
Ventilation	60 406	14 154
Elinstallationer	61 838	1 422
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 500
Hissar	17 193	46 764
Balkonger/altaner	0	10 071
Mark/gård/utemiljö	29 160	15 729
Skador/klotter/skadegörelse	0	696
Summa	**202 264**	**95 330**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	-4 868
Mark/gård/utemiljö	0	73 411
Summa	**0**	**68 543**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
El	179 302	87 019
Uppvärmning	523 104	374 217
Vatten	136 153	133 801
Sophämtning/renhållning	64 644	66 362
Summa	**903 203**	**661 399**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	41 661	59 169
Kabel-TV	12 300	72 608
Bredband	79 344	100 244
Fastighetsskatt	66 830	65 149
Summa	**200 135**	**297 170**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 107	987
Tele- och datakommunikation	0	19 403
Revisionsarvoden extern revisor	16 250	15 625
Fritids och trivselkostnader	3 467	3 965
Föreningskostnader	10 282	10 458
Förvaltningsarvode enl avtal	90 132	77 074
Överlåtelsekostnad	6 018	3 676
Pantsättningskostnad	860	0
Korttidsinventarier	0	854
Administration	3 080	3 408
Konsultkostnader	9 375	31 100
Bostadsrätterna Sverige	0	5 610
Summa	**140 571**	**172 160**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	5 105	5 105
Summa	**55 105**	**55 105**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	699 821	511 757
Summa	**699 821**	**511 757**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	106 856 470	106 856 470
Årets inköp	166 800	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**107 023 270**	**106 856 470**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 359 633	-8 578 781
Årets avskrivning	-793 362	-780 852
Utgående ackumulerad avskrivning	**-10 152 995**	**-9 359 633**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**96 870 275**	**97 496 837**
I utgående restvärde ingår mark med	*29 000 000*	*29 000 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark	18 000 000	18 000 000
Summa	**77 000 000**	**77 000 000**

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	79 153	0
Anskaffningar under året	0	79 153
Färdigställt under året	79 153	0
Vid årets slut	**0**	**79 153**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	29 725	8 866
Momsavräkning	52 976	19 788
Övriga kortfristiga fordringar	0	-243
Transaktionskonto	456 504	587 315
Borgo räntekonto	72 638	1 068 084
Summa	**611 842**	**1 683 810**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	38 498	0
Förutbet fast skötsel	69 968	0
Förutbet försäkr premier	13 889	0
Förutbet kabel-TV	3 690	0
Förutbet bredband	25 163	0
Upplupna intäkter	22 215	0
Upplupna ränteintäkter	3 144	12 329
Summa	**176 567**	**12 329**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-03-01	1,22 %	12 839 000	12 959 000
SEB	2024-06-28	0,72 %		8 639 000
Handelsbanken	2026-04-30	3,83 %	8 839 000	9 079 000
Nordea Hypotek AB	2025-06-30	3,54 %	8 399 000	
Summa			**30 077 000**	**30 677 000**
Varav kortfristig del			21 478 000	8 999 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 077 000 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	284	0
Uppl kostn el	15 471	0
Uppl kostnad Värme	77 147	0
Uppl kostn räntor	3 304	1 900
Förutbet hyror/avgifter	260 724	260 724
Summa	**356 930**	**262 624**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	39 897 000	39 897 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Kungsbacka

Britt Lundahl
Styrelseledamot

Christer Schölander
Styrelseledamot

Kenth Augustsson
Styrelseledamot

Lars-Åke Fransson
Styrelseledamot

Tryggve Tuveson
Ordförande

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

Kjell Lars-Erik Eriksson
Auktoriserad revisor

r1f398Ileg-SJE39IUxgg

SEALED BY Verified R1F398ILEG-SJE39IUXGG

Document history

COMPLETED BY ALL:
06.05.2025 11:54

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 05.05.2025 17:35

DOCUMENT ID:
SJE39IUxgg

ENVELOPE ID:
r1f398Ileg-SJE39IUxgg

DOCUMENT NAME:
Brf Sjöallén, 716448-1124 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars-Åke Fransson	**Signed**	**05.05.2025 18:00**	**eID**	**Swedish BankID**
larsake.fransson@telia.com	Authenticated	05.05.2025 17:36	Low	IP: 81.227.157.61
2. Christer Schölander	**Signed**	**05.05.2025 19:26**	**eID**	**Swedish BankID**
christer.scholander@telia.com	Authenticated	05.05.2025 17:38	Low	IP: 2.249.152.175
3. KENTH AUGUSTSSON	**Signed**	**06.05.2025 09:58**	**eID**	**Swedish BankID**
kentaug@hotmail.com	Authenticated	06.05.2025 09:53	Low	IP: 213.67.135.202
4. BRITT LUNDAHL	**Signed**	**06.05.2025 10:29**	**eID**	**Swedish BankID**
lundahlbibbi@gmail.com	Authenticated	05.05.2025 18:30	Low	IP: 78.70.213.170
5. Anders Tryggve Tuveson	**Signed**	**06.05.2025 11:49**	**eID**	**Swedish BankID**
tryggve.tuveson@telia.com	Authenticated	06.05.2025 11:38	Low	IP: 146.247.187.158
6. Kjell Lars-Erik Eriksson	**Signed**	**06.05.2025 11:54**	**eID**	**Swedish BankID**
kjell.eriksson@revisorsringen.se	Authenticated	06.05.2025 11:53	Low	IP: 185.205.225.29

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Sjöallén

Organisationsnummer 716448-1124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöallén för räkenskapsåret 2024. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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 revisions-bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar

är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen.

Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

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

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

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

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg, datum enligt digital signering

_____
Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

SEALED BY Verified R1EM29L8XLG-HY-EH9UIEGG

Document history

COMPLETED BY ALL:
06.05.2025 11:53

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 05.05.2025 17:35

DOCUMENT ID:
Hy-Eh9Uiegg

ENVELOPE ID:
r1eM29L8xlg-Hy-Eh9Uiegg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf 2024 - Min.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kjell Lars-Erik Eriksson	**Signed**	**06.05.2025 11:53**	**eID**	**Swedish BankID**
kjell.eriksson@revisorsringen.se	Authenticated	06.05.2025 11:52	Low	IP: 185.205.225.29

* 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