

2024

Årsredovisning

Brf Sjöstaden 1



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

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 driftskostnader 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 driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna 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, d v s 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 förskottsinbetalda 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, d v s 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

2024

Styrelsen för Brf Sjöstaden 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 innehas 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 Förvaltnings AB Castor.

Fastighetens tekniska status

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

Utförda underhållsåtgärder

	<u>År</u>
Takreovering Hammarby Allé och Lugnets Allé	2024
Samtliga smidesräcken på innergården målades	2024
Stamspolning av lägenheter	2024
Besiktning elsäkerhet	2024
Brandskyddsåtgärder gasfjädrar och smältbläck bytta på samtliga rökgasluckor. Nya pulversläckare, punktsprinkler, nödljus trapphuset, komplettering nödskyltar, hänvisningsskyltar mm	2024

Installation av brandlarm i garage	2023
Dränering nedre gård	2022
Installering av legionellabrickor på vatteburna handduktorkar	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

2025

Takrenoveringen kommer fortsätta på Styrbordsgatan med målning av takplåt, byte/lagning av takluckor samt stosar. Hissrenovering startar under andra kvartalet med fyra hissar. Vi kommer börja med Hammarby Allé 165, Styrbordsgatan 4, Lugnets Allé 27 och 31.

Vi följer se över våra entréportar samt fönsterkarmar och dörrar till våra lokalhyresgäster.

2026 och 2027

Hissrenovering kommer fortsätta med tre hissar per år.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

Föreningen har under året utfört flertalet underhållsåtgärder, bland annat takrenovering på Hammarby Allé och Lugnets Allé, målning av smidesräcken på innergården, stamspolning av lägenheter, besiktning elsäkerhet och brandskyddsåtgärder.

Föreningen har erhållit försäkringsersättningar om 1 534 tkr kopplat till försäkringsskador under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid årets början var antalet medlemmar 246 st och vid årets slut var därmed antalet medlemmar 240 st.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämma 2024-05-16 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Catharina Hillerström Vagli Fredrik Waesterberg Göran Vestin Stina Sandkulla Anders Cronqvist	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot (avgått)
Suppleant	Robert Olsson (avgått)	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Cronqvist och Fredrik Waesterberg.

Föreningens firma tecknas av styrelsen. 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 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Ess2 redovisning & revision AB
Valberedning	Sara Hulten Mette Hultgren Behzad Farmand (sammankallande)

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2024-09-03.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	18 542	17 867	17 456	17 723
Resultat efter finansiella poster	-1 929	80	1 012	3 057
Soliditet (%)	72,3	72,3	70,8	70,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	700	700	701	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 120	8 185	8 790	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 501	9 578	10 286	0
Räntekänslighet (%)	13,6	13,7	14,7	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	209	190	193	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	43,6	46,4	49,3	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	299	347	512	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2024, vilket beror på omfattande underhållsarbete under året. I resultatet räknas avskrivningar in som inte är likviditetspåverkande, bortser man från avskrivningar är resultatet + 2,4 mnkr. Utöver det har föreningen en kassabehållning på 7,2 mnkr per 31 dec 2024 och ett positivt kassaflöde för året. Baserat på dessa uppgifter gör styrelsen bedömningen att underskottet inte har någon påverkan på föreningens möjligheter att finansiera sina framtida åtaganden.

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	13 737 604	9 191 750	79 783	323 764 938
Avsättning till fond för yttre underhåll			2 096 000	-2 096 000		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-661 549	661 549		0
Disposition av föregående års resultat:				79 783	-79 783	0
Årets resultat					-1 928 938	-1 928 938
Belopp vid årets utgång	209 717 880	91 037 921	15 172 055	7 837 082	-1 928 938	321 836 000

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 837 083
årets förlust	-1 928 938
	5 908 145
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 096 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 623 952
i ny räkning överföres	5 436 097
	5 908 145

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 542 371	17 866 838
Övriga rörelseintäkter	3	1 544 760	1 007 999
Summa rörelseintäkter		20 087 131	18 874 837
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-12 202 275	-8 566 807
Övriga externa kostnader		-779 188	-970 152
Personalkostnader	5	-250 643	-285 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 341 700	-4 347 420
Summa rörelsekostnader		-17 573 806	-14 169 657
Rörelseresultat		2 513 325	4 705 180
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		145 637	162 613
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 587 900	-4 788 010
Summa finansiella poster		-4 442 263	-4 625 397
Resultat efter finansiella poster		-1 928 938	79 783
Resultat före skatt		-1 928 938	79 783
Årets resultat		-1 928 938	79 783

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	433 447 716	437 513 291
Inventarier, verktyg och installationer	8	3 912 660	4 188 785
Summa materiella anläggningstillgångar		437 360 376	441 702 076
Summa anläggningstillgångar		437 360 376	441 702 076
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 228	7 645
Övriga fordringar	9	40 083	1 623 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		326 672	275 244
Summa kortfristiga fordringar		376 983	1 906 717
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	7 249 132	4 210 698
Summa kassa och bank		7 249 132	4 210 698
Summa omsättningstillgångar		7 626 115	6 117 415
SUMMA TILLGÅNGAR		444 986 491	447 819 491

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		300 755 801	300 755 801
Fond för yttre underhåll		15 172 055	13 737 604
Summa bundet eget kapital		315 927 856	314 493 405
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 837 083	9 191 751
Årets resultat		-1 928 938	79 783
Summa fritt eget kapital		5 908 145	9 271 534
Summa eget kapital		321 836 001	323 764 939
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	56 372 100	27 161 475
Summa långfristiga skulder		56 372 100	27 161 475
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	62 516 150	92 685 875
Leverantörsskulder		1 247 036	1 639 970
Skatteskulder		93 627	261 661
Övriga skulder		471 638	288 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 449 939	2 017 030
Summa kortfristiga skulder		66 778 390	96 893 077
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		444 986 491	447 819 491

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 928 938

79 783

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 341 700

4 347 420

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

2 412 762

4 427 203

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-2 583

1 413 068

Förändring av kortfristiga fordringar

-58 148

76 374

Förändring av leverantörsskulder

-392 934

1 045 975

Förändring av kortfristiga skulder

474 663

-1 690 313

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 433 760

5 272 307

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-959 100

-8 862 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-959 100

-8 862 500

Årets kassaflöde

1 474 660

-3 590 193

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

5 774 472

9 364 665

Likvida medel vid årets slut

7 249 132

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

	2024	2023
Årsavgifter	8 756 220	8 756 719
Hyror lokaler	7 868 559	7 503 776
Hyror garage och parkeringsplatser	1 430 159	1 394 990
Elavgifter momspliktiga	93 667	122 707
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 662	0
Andrahandsuthyrning	22 776	0
Driftskostnader lokaler	356 328	0
Ersättning övrigt	0	88 646
	18 542 371	17 866 838

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Ersättning försäkringsbolag	1 534 471	0
Elstöd	0	606 280
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter, andrahandsuthyrning	0	60 745
Ersättning övrigt	10 289	340 974
	1 544 760	1 007 999

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	3 926 482	1 717 350
Periodiskt underhåll	1 469 782	522 519
Serviceavtal	0	240 105
Avgift samfällighet	363 896	322 194
Fastighetsskötsel entreprenad	178 507	230 114
Städning entreprenad	486 690	454 366
Larmtjänst, bevakningskostnader etc	57 023	19 187
Uppvärmningskostnad	0	-17 963
Vatten- och avloppsavgifter	769 212	496 672
Elavgifter	2 293 225	2 296 514
Renhållning	273 246	142 958
Snöröjning	137 355	183 667
Förbrukningsinv. / mtrl	6 628	47 367
Fastighetsförsäkring	177 125	37 889
Kabel-tv, bredband, IT	326 936	429 474
Fastighetsavgift, fastighetsskatt	1 338 901	1 305 363
Brandskyddsarbete	397 266	139 030
	12 202 274	8 566 806

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Arvode till styrelsen	190 793	217 634
Arvoden övriga tjänster	0	5 001
Sociala avgifter enligt lag och avtal	59 850	62 643
	250 643	285 278

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-54 105 220	-50 039 644
Årets avskrivningar	-4 065 575	-4 065 576
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 170 795	-54 105 220
Mark	120 000 000	120 000 000
Utgående restvärde mark	120 000 000	120 000 000
Utgående redovisat värde	433 447 717	437 513 292
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 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	181 564 000	181 564 000
	181 564 000	181 564 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 006 188	7 006 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 006 188	7 006 188
Ingående avskrivningar	-2 817 403	-2 535 559
Årets avskrivningar	-276 125	-281 844
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 093 528	-2 817 403
Utgående redovisat värde	3 912 660	4 188 785

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Klientmedelskonto Fastighetsägarna	0	1 563 774
Skattekonto och skattefordringar	40 083	60 054
	40 083	1 623 828

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Handkassa	380	380
Nordea transaktionskonto	2 192 671	120 307
Nordea sparkonto	56 081	90 011
Nordea placeringar	5 000 000	4 000 000
	7 249 132	4 210 698

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	2,650	2026-09-16	56 565 300	56 806 800
Nordea	4,430	2025-10-15	27 161 475	27 520 275
Nordea	3,155	2025-10-30	35 161 475	35 520 275
			118 888 250	119 847 350
Kortfristig del av långfristig skuld			62 516 150	92 685 875

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 114 334 250 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.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Catharina Hillerström Vagli
Ordförande

Fredrik Waesterberg

Göran Vestin

Stina Sandkulla

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

FREDRIK WAESTERBERG

317e66b2-505c-4b18-8537-8524eadc34d7 - 2025-04-28 13:14:31 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 89ad6f98-00d5-4a92-afa7-8b737ec66f1e - SE

Catharina Maria Hillerström Vagli

318fb60e-46a3-4507-b864-abda5224832a - 2025-04-28 13:22:53 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 8539bf91-9eb7-486c-8cdd-4b64c7a9fcac - SE

Stina Hanna Beata Sandkulla

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Sjöstaden 1
3aa9d9dc-692a-45a7-9ab3-cc42ad3c1d5e - 2025-04-28 14:00:43 UTC +03:00
BankID / Freja eID - edfd8c7b-1d8d-40ab-a599-c9ae4d81d50d - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Lars Göran Vestin

b2eee8a7-38c9-4146-b2ca-ab7e79ae0e3f - 2025-04-28 17:19:42 UTC +03:00
BankID / Freja eID - bbc8ba0d-891a-49b9-b040-60b25b910724 - SE

JOANNA KRISTIN ULIN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning och revision Ab
37ad8bc5-6ba3-4b57-9b02-8e4b711d3f1c - 2025-04-28 17:46:52 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 5f841212-c49a-4746-b2fc-61582122498b - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	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 år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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". 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 april 2024 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöstaden 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 ersättningsskyldighet 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 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.

den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 16:46

SENT BY OWNER:

Joanna Ulin · 28.04.2025 10:09

DOCUMENT ID:

ry110hn1gx

ENVELOPE ID:

r1RCwnn1xx-ry110hn1gx

DOCUMENT NAME:

Brf Sjöstaden 1 Revisionsberättelse 2024.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOANNA KRISTIN ULIN	 Signed	28.04.2025 16:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/06/22)
joanna.ulin@ess2.se	Authenticated	28.04.2025 16:46	Low	IP: 89.189.201.248

* 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



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