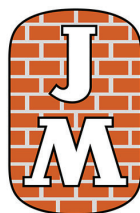


Årsredovisning 2024

Brf Sjöviksglantan

769640-3570



@home



SJ2tBGiGge-HkeaYSGjfe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöviksglantan

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 15

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

Giltighet

Side 1 av 15
SJ2tBGiGge-HkeaYSGjfe

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska 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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-09-17. Nuvarande stadgar registrerades 2023-07-10 hos Bolagsverket.

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 enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid en överlåtelse under räkenskapsåret anses säljaren ha avyttrat andel i en oäkta 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 äkta 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.

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 under 2024 och kommer troligen att åsättas värdeår 2024. 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 året efter 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 den 12 september 2023 förvärvat tomträtten till Årstaäng 7 i Stockholms kommun. Förvärvet omfattade även påbörjad byggnation. Avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. den 30 juni 2029. Nästa avgäldsändring kommer alltså ske 2029-07-01. Tidigaste uppsägningsdatum är 2029-07-01.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus vilket omfattar 2 flerbostadshus med totalt 140 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 11 072 m², och 1 lokal med en total lokalarea om ca. 72 m², 66 parkeringsplatser varav 66 i garage och 10 parkeringsplatser försedda med laddpunkt för elbil.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

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. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum samt fastighets- och rullstolsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att delta i gemensamhetsanläggningar avseende garage. Andelstalen är ännu inte fastställda.

Väsentliga servitut

Fastigheten belastas av servitut, för allmän gångtrafik samt servitut för allmän körtrafik, förmånsservitut avseende nödutrymning, isolering och räddningsinsatser samt servitut avseende ledningar till förmån för angränsande fastigheter. Föreningen förbinder sig att upplåta utrymme utan ersättning.

Föreningens lokaler

<u>Lokal</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid t.o.m</u>
LE Estetik AB	72 kvm	2027-12-31

Föreningen har år erhållit 612 330 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokal. I enlighet med entreprenadkontraktet tillfaller investeringsmoms Entreprenören. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

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

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ny ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 11 oktober 2024, vilken ersätter den tidigare ekonomiska planen. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter erhöles av Bolagsverket den 21 september 2023. Tillstånd att upplåta bostadsrätter erhöles 18 oktober 2024.

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.

Årsavgift för lägenhet beräknas enligt ekonomisk plan uppgå i genomsnitt till ca. 817 kr/m². Insatser och upplåtelseavgifter uppgår enligt ekonomisk plan till ca. 75 239 kr/m². Antaget pris för debitering av varmvatten är 45 kr/kbm och el 2 kr/kWh exkl moms.

Fastighetslån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 4 december 2024.
Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 7.

Räntegaranti

JM AB har lämnat en begränsad räntegaranti till föreningen i enlighet med vad som framgår i ekonomisk plan. Då föreningens lån placerades till räntor lägre än vad räntegarantin omfattade har garantin inte fallit ut.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande kostnader och uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid slutbesiktning den 12 november 2024. Avräkning har fastställts per den 31 december 2024.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten följande utseende:

Anskaffningskostnad	935 040 000	Insatser	458 202 000
Likviditetsreserv	10 000	Upplåtelseavgifter	318 357 000
		Ännu ej inbetalda insatser/upplåtelseavgifter	56 491 000
		Lån	102 000 000
	935 050 000		935 050 000

Styrelsens sammansättning

Elisabeth Kalderén	Ordförande	
Jens Robin	Styrelseledamot	
Åsa Lennmor	Styrelseledamot	1)
Pernilla Blomé	Styrelseledamot	1)
Yang Xiao	Styrelseledamot	
Annette Kallio	Suppleant	
Leskulla Karell	Suppleant	
Willy Chong	Suppleant	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

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

Valberedning

Daniel Ceder, sammankallande, Peter Adielsson och Morgan Persson.

Revisorer

Ernst & Young med huvudansvarig revisor Sandra Palmblad.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-09-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Avläsning och debitering av varmvatten och el	Brunata
Väderprognosstyrning	Kiona
Avfallshantering	Prezero Recycling AB
Hisservice	Kone AB
Brandskydd	Protektia AB
Vinterunderhåll	Habitek AB
Nyckel och passagesystem	Assa Abloy Opening Solutions Sweden AB
El- löpande förbrukning	God El
Markskötselentreprenad	JM AB
Teknisk förvaltning	JM@home AB
Städning	Keabgruppen
Vatten och avfall	Stockholm vatten och avlopp
Fjärrvärme	Stockholms exergi AB
Bredband	Telia Sverige AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa

Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 96 000 kr per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-11-01 med -8%.

Slutplacering av föreningens lån skedde 2024-12-04.

Föreningen beslutat att teckna ett garageavtal med Balder för 14 p-platser. Avtalet ska löpa i 10 år. JM AB tar kostnaden i 10 år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 162 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 195 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	-	*	*
Resultat efter fin. poster	137 861	*	*
Soliditet (%)	82	2	*

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.
Föreningen har inget resultat vilket gör att vissa nyckeltal inte kunnat beräknas.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	8 589 000	-	449 613 000	458 202 000
Upplåtelseavgifter	0	-	318 357 000	318 357 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	137 861	137 861
Eget kapital	8 589 000	0	768 107 861	776 696 861

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	137 861
Totalt	137 861

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	43 965
Balanseras i ny räkning	93 896
	137 861

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera, med undantag för den intäkt som avser fondavsättning till fastighetsunderhåll samt andel av amortering enligt ekonomisk plan som erhålls för perioden från dag efter att entreprenaden blivit godkänd vid slutbesiktning till och med avräkningsdag. Resultaträkningen speglar perioden 12 november 2024 till och med 31 december 2024.

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Rörelseintäkter	2	137 861	0
Summa rörelseintäkter		137 861	0
RÖRELSERESULTAT			
		137 861	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER			
		137 861	0
ÅRETS RESULTAT			
		137 861	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	3, 11	935 050 000	0
Pågående projekt	4	0	557 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		935 050 000	557 000 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		935 050 000	557 000 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		153 450	0
Övriga fordringar	5	3 725 959	9 988 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	55 056	0
Summa kortfristiga fordringar		3 934 465	9 988 771
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 149 513	1 070 398
Summa kassa och bank		11 149 513	1 070 398
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		15 083 978	11 059 169
SUMMA TILLGÅNGAR		950 133 978	568 059 169

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		776 559 000	8 589 000
Summa bundet eget kapital		776 559 000	8 589 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		137 861	0
Summa fritt eget kapital		137 861	0
SUMMA EGET KAPITAL		776 696 861	8 589 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 11	101 286 000	0
Summa långfristiga skulder		101 286 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 11	714 000	0
Byggnadskreditiv	8	0	559 470 169
Leverantörsskulder		627 508	0
Skatteskulder		1 265 914	0
Övriga kortfristiga skulder	9	68 682 944	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	860 752	0
Summa kortfristiga skulder		72 151 117	559 470 169
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		950 133 978	568 059 169

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	137 861	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
	137 861	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	137 861	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 185 873	-8 575 083
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	199 166 948	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	208 490 682	-8 575 083
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-378 050 000	-557 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-378 050 000	-557 000 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	767 970 000	1 589 000
Upptagna lån	102 000 000	565 270 169
Amortering av lån	-687 200 000	-5 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	182 770 000	561 059 169
ÅRETS KASSAFLÖDE	13 210 682	-4 515 914
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 070 398	5 586 312
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	14 281 080	1 070 398

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöviksglantan 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. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 2 444 308 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.

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.

Föreningens hus är uppförd på mark som är upplåten med tomträtt. Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten ingår i anskaffningskostnaden för byggnad.

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 minskat med avskrivningar redovisas i balansräkningen som Byggnad och tomträtt.

Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad

120 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Intäkt från entreprenör ej moms	137 861	0
Summa	137 861	0

NOT 3, BYGGNAD

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	378 050 000	0
Omklassificering	557 000 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	935 050 000	0
Taxeringsvärde byggnad	313 660 000	0

NOT 4, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	557 000 000	0
Omklassificering	-557 000 000	557 000 000
Utgående anskaffningsvärde	0	557 000 000

NOT 5, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran Entreprenör	0	9 988 771
Skattefordringar	591 526	0
Övriga kortfristiga fordringar	2 866	0
Klientmedelskonto	3 131 567	0
Summa	3 725 959	9 988 771

NOT 6, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Kabel-TV	12 518	0
Förutbet försäkr premier	9 585	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 953	0
Summa	55 056	0

NOT 7, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-12-01	2,65 %	25 500 000	
Stadshypotek	2027-12-01	2,69 %	25 500 000	
Stadshypotek	2028-12-01	2,78 %	25 500 000	
Stadshypotek	2029-12-01	2,87 %	25 500 000	
Summa			102 000 000	0
Varav kortfristig del			714 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 98 430 000 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 8, BYGNADSKREDITIV	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadskreditiv	0	559 470 169
Summa	0	559 470 169

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 4 december 2024.

NOT 9, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till Entreprenör	68 682 944	0
Summa	68 682 944	0

NOT 10, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	16 040	0
Förutbetalda avgifter/hyror	799 712	0
Beräknat revisionsarvode	45 000	0
Summa	860 752	0

NOT 11, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	102 000 000	102 000 000

NOT 12, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Elisabeth Kalderén
Ordförande

Åsa Lennmor
Styrelseledamot

Pernilla Blomé
Styrelseledamot

Jens Robin
Styrelseledamot

Yang Xiao
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Sandra Palmblad

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2025 15:11

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 02.06.2025 14:13

DOCUMENT ID:

HkeaYSGjfge

ENVELOPE ID:

SJ2tBGiGge-HkeaYSGjfge

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Sjöviksglantan 2024.pdf

17 pages

SHA-512:

ab4d83f6657ad918813d225e69b7462f8f5b17ba58f7b9
abada976dff83b44fa6d49aa09ec767fe58737c54247655
61dc7f3df8ef4849c6cb7b3ead5ab158add

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Elisabeth C Kalderén elisabeth@lizakalderen.se	 Signed Authenticated	02.06.2025 14:34 02.06.2025 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.93.201
2. ÅSA GUDRUN LENNMOR asa.lennmor@fylgia.se	 Signed Authenticated	02.06.2025 14:51 02.06.2025 14:50	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.185.154
3. Pernilla Blomé pernilla@blome.se	 Signed Authenticated	02.06.2025 16:27 02.06.2025 16:22	eID Low	Swedish BankID IP: 67.198.13.224
4. JENS ROBIN Jenrob786@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2025 17:25 02.06.2025 17:23	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.136.4
5. Yang Xiao yangciu@outlook.com	 Signed Authenticated	02.06.2025 17:28 02.06.2025 17:26	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.60.97
6. Sandra Paulina Palmblad sandra.palmblad@se.ey.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 15:11 03.06.2025 15:09	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.59.24

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Bostadsrättsföreningen Sjöviksglantan, org.nr 769640-3570

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för år 2024.

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 2024 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsår 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 juni 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 av Bostadsrättsföreningen Sjöviksglantan för år 2024 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
- 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 6 kap. 9§ lag om ekonomiska föreningar samt föreningens stadgar ska ordinarie föreningsstämma hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Ordinarie föreningsstämma avseende räkenskapsåret 2023 hölls inte inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid tidpunkten sittande styrelse kallade därmed inte till ordinarie föreningsstämma 2024 enligt föreskrivet sätt.

Västerås den dag som framgår av den elektroniska signaturen.

Ernst & Young AB

Sandra Palmblad
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sandra Paulina Palmblad (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 4137b06ec2c34a[...]8d00be02677f9

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-03 13:13:27 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.