

Årsredovisning 2023

Brf Kvarteret Sjösättningen

769637-0316



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvarteret Sjösetningen

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2018-12-18.

Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sjösettingen 3. Föreningen har 91 bostadsrätter om totalt 5 343 kvm och 1 lokal om 68 kvm. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

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

Styrelsens sammansättning

Fredrik Huitfeldt	Styrelseledamot
Aldin Sadikovic	Styrelseledamot
Kawosh Farhangdoust	Styrelseledamot
Sofie Paxer	Styrelseledamot
Robert Sloberg	Ordförande
Johannes Per Junior Sahlsten	Styrelsesuppleant
Marie Annette Petersson	Styrelsesuppleant
Peter Tellow	Styrelsesuppleant
Pierre Peiper	Styrelsesuppleant

Valberedning

Mia Grahovic
Adam Alsuhairi

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i föreningen av ledamöter

Revisorer

Andréa Åkesson Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-28.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-16. Ändring i stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El- och fjärrvärme	E.on
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Tv/Bredband och Telefoni	Tele2

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kvarteret Sjösättningen Samfällighetsförening, med en andel på 58.3%.

Samfälligheten förvaltar gemensamma delar såsom bland annat garage och innergård. .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under verksamhetsåret har två lån omförhandlats. Lånen har på grund av rådande omvärldsläge omförhandlats till en högre ränta än tidigare räntesats.

För att kompensera för ökade kostnader har styrelsen under året beslutat om en avgiftshöjning om 24 procent, med verkan från 1 januari 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10,00%.

Förändringar i avtal

Den 1 oktober 2023 började vårt nya avtal med Tele2 att gälla. Samtliga lägenheter fick då tillgång till bredbandshastigheter på 1000/1000 mbit för en mycket marginell kostnadsökning per lägenhet.

Under vintern 2023 omförhandlades vårt avtal med SBC, som ombesörjer vår tekniska förvaltning, till ett nytt ettårigt avtal med en lägre kostnad än vårt tidigare. Det nya avtalet började gälla från och med 1 januari 2024.

Övriga uppgifter

Solcellsanläggning

Den 6 november 2022 beslutades det genom en extrastämma att solceller ska installeras på föreningens hus. Bygglovsansökan för uppsättande av solceller lämnades in till Malmö stad under slutet av 2022.

Bygglovets och beslut om byggstart för solcellsanläggningen meddelades föreningen under sommaren – tidig höst 2023.

Byggandet av solcellsanläggningen påbörjades den 20 november 2023 och avslutades den 13 december 2023.

Anläggningen planeras tas i drift under januari 2024, i samband med att den avslutande besiktningen ska göras.

Trivselaktiviteter och extrastämma

Den 16 september 2023 hölls en tipsrunda tillsammans med korvgrillning på innegården. I samband med detta höll föreningen också en extrastämma för att ta ett första av två beslut om nya stadgar. Stämman röstade ja till nya stadgar. Förslaget till nya stadgar ämnas åter tas upp för beslut på ordinarie stämma 2024.

Den 10 december 2023 hölls ett lyckat glöggmingel på innegården. Styrelsen bjöd på glögg och hemmagjorda kakor.

Tvåårsbesiktning

Under december 2023 genomfördes tvåårsbesiktningen av våran fastighet tillsammans med Skanska. Skanska kommer att ombesörja att aktuella och giltiga fel som framkom vid besiktningen kommer att åtgärdas på ett korrekt sätt.

Installation av kameror

Under 2023 har styrelsen ombesörjt att kameror har installerats i fastigheten på ytor som kräver extra övervakning, såsom exempelvis garage och soprum.

Övergång till Boappa

Föreningen övergick under årets gång till Boappa, som sin huvudsakliga kanal för digital kommunikation. Boappa bedömdes vara en plattform där styrelsen med enkelhet snabbt kan kommunicera ut viktig information samtidigt som boenden vid behov kan nå varandra.

Föreningen har inte upprättat en underhållsplan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 134 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 15. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 548 475	4 114 747	420 780
Resultat efter fin. poster	-1 428 895	-733 535	-56 286
Soliditet (%)	75	75	75
Yttre fond	181 294	21 004	21 004
Taxeringsvärde	174 432 000	174 432 000	92 640 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	819	743	174
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,9	92,5	221,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 477	14 627	14 851
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 298	14 443	14 665
Sparande per kvm totalyta, kr	168	297	26
Elkostnad per kvm totalyta, kr	59	106	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	67	55	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	38	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	170	198	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,54	1,07	0,07
Räntekänslighet (%)	17,68	19,69	85,26

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 och vatten (totalt 347 899 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.

Uppllysning vid förlust

Negativt resultat till följd av avskrivning.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	213 580 000	-	-	213 580 000
Upplåtelseavgifter	23 889 520	-	-	23 889 520
Fond, yttre underhåll	21 004	-	160 290	181 294
Balanserat resultat	-56 286	-733 535	-160 290	-950 111
Årets resultat	-733 535	733 535	-1 428 895	-1 428 895
Eget kapital	236 700 703	0	-1 428 895	235 271 808

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-950 111
Årets resultat	-1 428 895
Totalt	-2 379 006
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	160 290
Balanseras i ny räkning	-2 539 296
	-2 379 006

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 548 475	4 114 747
Övriga rörelseintäkter		158 955	177 793
Summa rörelseintäkter		4 707 430	4 292 540
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 531 195	-1 640 085
Övriga externa kostnader	7	-222 934	-149 541
Personalkostnader	8	-68 991	-49 301
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 335 476	-2 343 138
Summa rörelsekostnader		-4 158 596	-4 182 065
RÖRELSERESULTAT		548 834	110 475
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 265	670
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 986 994	-844 681
Summa finansiella poster		-1 977 729	-844 011
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 428 895	-733 535
ÅRETS RESULTAT		-1 428 895	-733 535

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	311 833 751	314 169 227
Pågående projekt		940 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		312 774 001	314 169 227
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		312 774 001	314 169 227
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 781	142 895
Övriga fordringar	11	11 323	489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	163 702	168 882
Summa kortfristiga fordringar		205 806	312 266
Kassa och bank			
Kassa och bank		772 473	1 310 545
Summa kassa och bank		772 473	1 310 545
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		978 279	1 622 811
SUMMA TILLGÅNGAR		313 752 280	315 792 038

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		237 469 520	237 469 520
Fond för yttre underhåll		181 294	21 004
Summa bundet eget kapital		237 650 814	237 490 524
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-950 111	-56 286
Årets resultat		-1 428 895	-733 535
Summa fritt eget kapital		-2 379 006	-789 821
SUMMA EGET KAPITAL		235 271 808	236 700 703
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	38 275 000	38 975 000
Övriga långfristiga skulder		84 375	84 375
Summa långfristiga skulder		38 359 375	39 059 375
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		39 075 000	39 175 000
Leverantörsskulder		112 683	178 912
Skatteskulder		28 640	14 320
Övriga kortfristiga skulder		41 447	28 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	863 327	634 902
Summa kortfristiga skulder		40 121 097	40 031 960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		313 752 280	315 792 038

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	548 834	110 475
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 335 476	2 343 138
	2 884 310	2 453 613
Erhållen ränta	9 265	670
Erlagd ränta	-1 873 264	-757 213
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 020 311	1 697 071
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	106 460	-23 306
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	75 407	-114 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 202 178	1 559 450
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-940 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-940 250	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-800 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-800 000	-1 200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-538 072	359 450
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 310 545	951 095
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	772 473	1 310 545

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvarteret Sjösjättningen 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.

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 %
---------	-----

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 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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 822 924	3 475 308
Hysesintäkter, lokaler	163 968	136 960
Bredband	203 203	187 580
Varmvatten	102 539	76 771
El	248 705	233 806
Övriga intäkter	166 091	182 115
Summa	4 707 430	4 292 540

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastskötsel/städ tjänster	108 699	105 984
Fastighetsskötsel	68 102	67 393
Besiktning och service	41 873	46 879
Snöskottning	25 743	18 069
Summa	244 417	238 325

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	2 643	3 259
Bostäder	8 511	1 544
Trapphus/port/entr	23 093	0
Övriga gemensamma utrymmen	11 349	575
Ventilation	13 618	0
El	12 737	0
Hissar	7 352	0
Summa	79 302	5 378

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	320 277	570 992
Uppvärmning	363 476	295 467
Vatten	233 540	207 460
Summa	917 293	1 073 919

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	71 263	23 542
Bredband/Kabeltv	204 600	224 326
Samfällighet	0	60 276
Fastighetsskatt	14 320	14 320
Summa	290 183	322 464

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsinventarier	28 823	0
Förbrukningsmaterial	2 127	0
Övriga förvaltningskostnader	37 471	26 052
Juridiska kostnader	6 277	0
Revisionsarvoden	15 000	20 000
Styr.möte/stämma/städdag	7 345	3 552
Ekonomisk förvaltning	103 416	99 937
Konsultkostnader	22 475	0
Summa	222 934	149 541

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	38 000
Sociala avgifter	16 491	11 301
Summa	68 991	49 301

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 977 834	844 668
Övriga räntekostnader	9 160	13
Summa	1 986 994	844 681

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	316 710 819	316 710 819
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	316 710 819	316 710 819
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 541 592	-198 454
Årets avskrivning	-2 335 476	-2 343 138
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 877 068	-2 541 592
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	311 833 751	314 169 227
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>83 163 000</i>	<i>83 163 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	130 164 000	130 164 000
Taxeringsvärde mark	44 268 000	44 268 000
Summa	174 432 000	174 432 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	65 383	489
Övriga fordringar	-54 060	0
Summa	11 323	489

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 314	94 704
Försäkringspremier	48 560	47 083
Förvaltning	27 828	27 095
Summa	163 702	168 882

**NOT 13, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2024-11-20	3,78 %	19 437 500	19 537 500
Nordea Hypotek	2025-12-01	4,45 %	19 437 500	19 537 500
Nordea Hypotek	2026-11-16	4,33 %	19 237 500	19 537 500
Nordea Hypotek	2024-11-20	1,07 %	19 237 500	19 537 500
Summa			77 350 000	78 150 000
Varav kortfristig del			39 075 000	39 175 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 850 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 123	20 224
EI	36 986	79 702
Uppvärmning	50 706	43 631
Utgiftsräntor	256 899	143 169
Vatten	69 009	0
Förutbetalda avgifter/hyror	427 604	348 176
Summa	863 327	634 902

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	79 350 000	79 350 000

Underskrifter

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

Malmö

Aldin Sadikovic
Styrelseledamot

Fredrik Huitfeldt
Styrelseledamot

Kawosh Farhangdoust
Styrelseledamot

Robert Sloberg
Ordförande

Sofie Paxer
Styrelseledamot

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

KPMG
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2024 15:27

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 10.04.2024 20:21

DOCUMENT ID:

H1Xh08VxC

ENVELOPE ID:

Hkz2dIVIO-H1Xh08VxC

DOCUMENT NAME:

Brf Kvarteret Sjösaättningen, 769637-0316 - Årsredovisning 2023.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROBERT SLOBERG Robert.Sloberg@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 20:22 10.04.2024 20:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/01/13) IP: 104.28.105.35
2. ALDIN SADIKOVIC aldin.sadikovic@live.se	Signed Authenticated	10.04.2024 20:35 10.04.2024 20:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/08/11) IP: 104.28.45.54
3. KAWOSH FARHANGDOUST kawosh.farhangdoust@live.se	Signed Authenticated	10.04.2024 20:36 10.04.2024 20:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/07/09) IP: 77.224.132.180
4. FREDRIK HUITFELDT huitfeldt.fredrik@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 21:06 10.04.2024 21:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/12/25) IP: 81.226.34.189
5. SOFIE PAXER sofie@paxer.se	Signed Authenticated	11.04.2024 12:26 11.04.2024 12:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/12/17) IP: 188.150.255.80
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	11.04.2024 15:27 11.04.2024 15:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

* 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 Bostadsrättsföreningen Kvarteret Sjösjättningen, org. nr 769637-0316

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Sjösjättningen för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsmed 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Sjösa-
ningen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 obero-
ende 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 be-
träffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning inne-
fattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvar-
lig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfatt-
ning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, kon-
solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av
föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlö-
pande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att för-
eningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvalt-
ningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontroll-
eras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt ut-
talande 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 försum-
melse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen,
eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-
lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-
ningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av före-
ningens 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 ersätt-
ningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner
av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-
gen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder
vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställ-
ning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och för-
slaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig
främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande gransk-
ningsåtgärder 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 disposit-
ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om
förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstäm-
mohandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför
den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2024 15:28

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 10.04.2024 20:21

DOCUMENT ID:

HkWX3u8Vx0

ENVELOPE ID:

H1gGnuIveA-HkWX3u8Vx0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Kvarteret Sjösjättningen 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	11.04.2024 15:28 11.04.2024 15:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

* 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