

Årsredovisning 2024

Brf Sjödalsterrassen 2

769630-6724



 SyxPzJgQGlg-SJBvMyI7Mgg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjödalterrassen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Huddinge kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-03-26 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brandstegen 5	2018	Huddinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

Föreningen har 109 bostadsrätter om totalt 6 236 kvm och 3 lokaler om 385 kvm. Byggnadernas totalyta är 7891 kvm.

Styrelsens sammansättning

Elisaios Manoilidis	Ordförande
Fredrik Lindblom	Styrelseledamot
Johanna Neeman	Styrelseledamot
Josefine Regard	Styrelseledamot
Kenth Helge Jämttjärn	Styrelseledamot
Serop Wanesian	Styrelseledamot

Valberedning

Tomas Östman
Anders Planemo

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lizette Anna Karolina Söderdahl	Revisor	BoRevision
Niclas Wärenfeldt	Revisor	BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Egenkontroll brand
OVK
En av grillarna byttes ut på takterrassen
Komplettering av grus på innergården samt nyplantering/utbyte av växter på terrassen
- 2023** ● Byte av lysrör
Byte av batterier nödljusarmaturer
Filterbyte ventilation
Service rökluckor
Montering säkerhetssensor för garageport

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av lysrör

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning	Alova AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Avgiftshöjning med 5% från och med 01-01-2024.
- Omläggning av lån på ett av föreningen 3 lån med 2.61% på två år fram till 2026.
- Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

- Nytt 2+1-års hyresavtal med Arbetslivsresurs för lokal 3.

Övriga uppgifter

- Ac installerad för bättre kyla i Direkten- butiken.

- Klämskydd monterades på garageporten.
- Dörrautomatik installerad på Finslipargränd 4
- Installation av öppningsknappar och kortläsare till lgh-förråd, cykel-förråd, slussarna till garaget samt takterrass och dynförråd
- Installation och utbyte av gamla elbilsladdare 6+6 totalt 12 st.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 161 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 157 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 717 179	7 216 604	6 043 918	5 948 957
Resultat efter fin. poster	-3 601 751	-3 455 126	-2 337 504	-1 996 028
Soliditet (%)	76	75	76	76
Yttre fond	1 369 447	1 167 249	990 000	660 000
Taxeringsvärde	231 420 000	231 420 000	231 420 000	167 911 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	997	917	768	766
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,4	76,9	78,9	80,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 867	15 066	15 148	15 316
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 749	11 906	11 971	12 104
Sparande per kvm totalyta, kr	130	147	217	250
Elkostnad per kvm totalyta, kr	65	66	119	76
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	76	77	68	64
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	23	23	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	165	165	210	159
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,42	3,26	0,97	0,75
Räntekänslighet (%)	14,92	16,43	19,73	20,00

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 383 363 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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under år 2024 höjt avgifterna med 5%.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	306 450 000	-	-	306 450 000
Fond, yttre underhåll	1 167 249	-	202 198	1 369 447
Balanserat resultat	-9 308 310	-3 455 126	-202 198	-12 965 635
Årets resultat	-3 455 126	3 455 126	-3 601 751	-3 601 751
Eget kapital	294 853 812	0	-3 601 751	291 252 061

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 965 635
Årets resultat	-3 601 751
Totalt	-16 567 386

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	330 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-221 207
Balanseras i ny räkning	-16 676 179
	-16 567 386

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			
Nettoomsättning	2	7 717 179	7 216 604
Övriga rörelseintäkter	3	12 052	217 196
Summa rörelseintäkter		7 729 231	7 433 800
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 348 439	-2 902 306
Övriga externa kostnader	9	-269 744	-187 182
Personalkostnader	10	-200 990	-166 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 409 451	-4 578 440
Summa rörelsekostnader		-8 228 624	-7 834 831
RÖRELSERESULTAT		-499 393	-401 031
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		86 933	19 998
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 189 291	-3 074 094
Summa finansiella poster		-3 102 358	-3 054 096
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 601 751	-3 455 126
ÅRETS RESULTAT		-3 601 751	-3 455 126

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	380 005 466	384 389 270
Maskiner och inventarier	13	371 790	76 732
Summa materiella anläggningstillgångar		380 377 256	384 466 002
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		380 427 256	384 516 002
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		231 619	170 013
Övriga fordringar	15	131 539	535 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	913 483	717 501
Summa kortfristiga fordringar		1 276 641	1 423 378
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 013 793	5 261 618
Summa kassa och bank		4 013 793	5 261 618
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 290 434	6 684 996
SUMMA TILLGÅNGAR		385 717 689	391 200 998

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		306 450 000	306 450 000
Fond för yttre underhåll		1 369 447	1 167 249
Summa bundet eget kapital		307 819 447	307 617 249
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 965 635	-9 308 310
Årets resultat		-3 601 751	-3 455 126
Summa ansamlad förlust		-16 567 386	-12 763 437
SUMMA EGET KAPITAL		291 252 061	294 853 812
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	28 770 331	0
Övriga långfristiga skulder		121 250	121 250
Summa långfristiga skulder		28 891 581	121 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		63 943 007	93 952 004
Leverantörsskulder		373 995	851 564
Skatteskulder		-67	0
Övriga kortfristiga skulder		293 614	-12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	963 498	1 422 380
Summa kortfristiga skulder		65 574 047	96 225 936
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		385 717 689	391 200 998

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-499 393	-401 031
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 409 451	4 578 440
	3 910 058	4 177 410
Erhållen ränta	86 933	19 998
Erlagd ränta	-3 625 786	-2 572 045
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	371 205	1 625 363
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	146 738	168 546
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-206 397	-267 585
Kassaflöde från den löpande verksamheten	311 546	1 526 324
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-320 705	-169 501
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-320 705	-169 501
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	169 333
Amortering av lån	-1 238 666	-677 332
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 238 666	-507 999
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 247 825	848 823
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 261 618	4 412 794
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 013 793	5 261 618

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjödalsterrassen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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 el och vatten.

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:

<i>Komponent</i>	<i>Andel i % av bokfört byggnadsvärde</i>	<i>Avskrivningstid i år</i>	<i>Avskrivning i %</i>
Stomme och grund	35	120	0,29
Installationer	21	40	0,63
Stomkompletteringar	18	120	0,15
Fasad och fönster	7	50	0,16
Yttertak	9	50	0,08
Restpost	10	120	0,08
Summa	100	92	1,39
Lokalanpassning	100	2-3	33-50
Laddstolpar	100	5	20

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 832 252	5 192 130
Hysesrabatt	-51 536	-84 474
Hysesintäkter, lokaler	978 087	887 687
Vatten	129 356	167 773
Övriga intäkter	59 845	27 924
El	257 637	491 005
Parkeringsintäkter	484 887	534 560
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	26 651	0
Summa	7 717 179	7 216 604

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerings moms	12 052	3 362
Erhållna bidrag	0	46 980
Elstöd	0	166 855
Summa	12 052	217 196

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Vidarefakturerings	12 055	3 361
Städning	179 960	162 128
Teknisk förvaltning	174 892	168 602
Besiktning och service	83 887	73 431
Serviceavtal	159 394	74 639
Yttre skötsel	2 627	17 225
Summa	612 816	499 386

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Löpande reparationer och underhåll	58 764	42 742
Bostäder	9 796	7 783
Hyseslokaler	9 634	13 295
Gemensamma utrymmen	52 615	37 634
Hissar	97 480	44 503
Försäkringsskador	18 737	11 938
VA	15 666	0
Ventilation	14 500	0
Summa	277 191	157 895

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	221 207	33 844
Summa	221 207	33 844

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	515 071	519 674
Uppvärmning	598 113	604 242
Vatten	192 390	180 286
Sophämtning	286 448	277 540
Summa	1 592 021	1 581 743

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	125 159	110 282
Kabel-TV	343 140	341 216
Fastighetsskatt	124 200	124 200
Övrigt	52 705	53 740
Summa	645 204	629 438

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Hyra lokal	4 100	1 200
Övriga förvaltningskostnader	78 167	50 472
Juridiska kostnader	1 375	0
Revisionsarvoden	23 927	18 297
Förvaltningsarvode	132 625	117 213
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	29 550	0
Summa	269 744	187 182

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	156 963	130 799
Sociala avgifter	44 027	36 104
Summa	200 990	166 903

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 189 190	3 074 034
Övriga räntekostnader	101	60
Summa	3 189 291	3 074 094

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	404 198 294	402 725 535
Årets inköp	0	1 472 760
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	404 198 294	404 198 294
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 809 024	-15 247 810
Årets avskrivning	-4 383 804	-4 561 214
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 192 828	-19 809 024
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	380 005 466	384 389 270
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>128 647 866</i>	<i>128 647 866</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	178 600 000	178 600 000
Taxeringsvärde mark	52 820 000	52 820 000
Summa	231 420 000	231 420 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	93 958	0
Inköp	320 705	93 958
Utgående anskaffningsvärde	414 663	93 958
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 226	0
Avskrivningar	-25 647	-17 226
Utgående avskrivning	-42 873	-17 226
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	371 790	76 732

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Aktier Sjödalterrassen 2 Parkering AB	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	131 539	128 346
Skattefordringar	0	238 185
Övriga kortfristiga fordr	0	169 333
Summa	131 539	535 864

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	737 542	550 737
Försäkringspremier	88 820	80 747
Kabel-TV	56 886	56 869
Förvaltning	30 235	29 148
Summa	913 483	717 501

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2026-09-16	2,61 %	29 270 331	29 895 331
Nordea	2025-03-18	2,98 %	32 427 333	32 427 333
Nordea	2025-03-20	4,09 %	31 015 674	31 629 340
Summa			92 713 338	93 952 004
Varav kortfristig del			63 943 007	93 952 004

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 213 338 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	267	454
El	63 478	60 702
Uppvärmning	70 628	92 044
Vatten	37 342	30 523
Uppl kostn löner	0	32 699
Uppl lagstadgade soc avg	0	9 227
Utgiftsräntor	82 037	518 532
Förutbetalda avgifter/hyror	688 746	661 074
Beräknat revisionsarvode	21 000	17 125
Summa	963 498	1 422 380

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

97 282 000

2023-12-31

97 282 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning 2% från och med 2025-01-01.

Underskrifter

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

Stockholms län, Huddinge kommun

Elisaios Manoilidis
Ordförande

Fredrik Lindblom
Styrelseledamot

Kenth Helge Jämttjärn
Styrelseledamot

Serop Wanesian
Styrelseledamot

Johanna Neeman
Styrelseledamot

Josefine Regard
Styrelseledamot

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

BoRevision
Lizette Anna Karolina Söderdahl
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.05.2025 11:04

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 27.05.2025 09:51

DOCUMENT ID:

SJBvMyl7Mgg

ENVELOPE ID:

SyxPzJgQGlg-SJBvMyl7Mgg

DOCUMENT NAME:

Brf Sjödalsterrassen 2, 769630-6724 - Årsredovisning 2024.pdf

21 pages

SHA-512:

1606cf28660bc5bca7ada58bc25278e84fd1bfe25e6905
ace890a40bcbd41c3be43c1b666a982cd9f1b48b320c4c
815064a073863f660ff7157eae3867a8a729

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. SEROP WANESIAN serop.wanes@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 10:10 27.05.2025 10:09	eID Low	Swedish BankID IP: 92.33.11.62
2. Johanna Neeman johanna@neeman.se	 Signed Authenticated	27.05.2025 10:17 27.05.2025 10:16	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.196.208
3. KENTH HELGE JÄMTTJÄRN tkjamttjarn@hotmail.se	 Signed Authenticated	27.05.2025 10:19 27.05.2025 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.152.145
4. FREDRIK LINDBLOM fredrik.l@rodjare.se	 Signed Authenticated	27.05.2025 10:35 27.05.2025 10:35	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.199
5. ELISAIOS MANOILIDIS e.manoilidis@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 10:40 27.05.2025 10:38	eID Low	Swedish BankID IP: 129.178.95.19
6. JOSEFINE ANNA VIKTORIA REGARD josefine.regard@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 20:34 27.05.2025 20:33	eID Low	Swedish BankID IP: 194.26.208.15
7. Lizette Anna Karolina Söderdahl lizette.soderdahl@borevision.se	 Signed Authenticated	29.05.2025 11:04 29.05.2025 11:02	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.56.171

* 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

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

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjödalterrassen 2, org.nr. 769630-6724

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjödalterrassen 2 för räkenskapsåret 2024.

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

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjödalsterrassen 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.05.2025 11:04

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 27.05.2025 09:51

DOCUMENT ID:

S1DDzJx7fgl

ENVELOPE ID:

rJZvGyx7fge-S1DDzJx7fgl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Sjödalterrassen 2.pdf

2 pages

SHA-512:

63e8b8d790c47ed00bcc57cc84fa86427949399692fd1
c0906b372bc5955a59c7a691665b5c16b1f7c59ccb543c
f72c56866b7730ed57bb9757c047222132bf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lizette Anna Karolina Söderdahl	Signed	29.05.2025 11:04	eID	Swedish BankID
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	29.05.2025 11:04	Low	IP: 188.149.56.171

* 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

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

 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