

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Sjöviken på Strandängen

769634-6084

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjövikén på Strandängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sjövikén på Strandängen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-04-18 och har sitt säte i Jönköping.

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

En höjning av föreningens årsavgifter är beslutad om 5% från och med 2025-01-01.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Jönköping Terminalen 1. I november/december 2022 flyttade första etappen in. Andra etappen flyttade in i april 2023. Fastigheten består av 79 lägenheter.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adresser: Strandängsgatan 7-11 samt Ceciliagatan 56

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens färdigställda bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	m ²
9	1	31
20	2	55
26	3	74-90
15	4	90-111
9	5	115

Total bostadsyta för färdigställda bostäder är 6 227 m².

Fastighetsförvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder och den tekniska förvaltningen har ombesörjts av Tosito Förvaltning AB samt Mikael Hulting AB.

Fastighetens tekniska status

I föreningen finns inte en uppdaterad underhållsplan, men styrelsen har planerat att upprätta en sådan.

Föreningsinformation

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 121 medlemmar.

Överlåtelser

79 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 10 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelsen från ordinarie stämma den 8 maj 2024:

Annika Cederfeldt Jiveby	(T.o.m 2024 -08-15)	Ordförande
Love Vernersson	(Fr.o.m 2024-08-15)	Ordförande
Maria Rydholm		Ledamot
Viktor Svensson		Ledamot
Mariana Lesic	(T.o.m 2024-12-04)	Ledamot
Johan Wahlgren		Ledamot
Lars-Göran Harbom		Suppleant

Anna Sebenius

Auktoriserad revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året ingått ett avtal med Tosito Bostadsrättslägenheter AB där Tosito säkerställer föreningens räntekostnader under tiden då avtalet löper. Avtalet löper 230401-260401 och under perioden ersätter Tosito föreningen för räntekostnader överstigande 3,5 %. Avtalet har ett maxtak om 3 000 000 kr för hela avtalsperioden och ett maximalt ersättningsbelopp om 1 500 000 kr per år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 004	4 807	180
Resultat efter finansiella poster	-2 980	-2 824	-213
Soliditet (%)	73,63	73,71	37,65
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	877	702	59
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,10	85,55	98,41
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 895	13 965	48 315
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 895	13 965	48 315
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,61	2,23	0,20
Räntekänslighet (%)	15,84	19,89	821,63
Sparande per kvm (kr/kvm)	124	69	-20
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	211	162	26
Driftkostnad per kvm (kr/kvm)	335	280	17

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltalen för 2022 är inte rättvisande då föreningen fortfarande befann sig i projektstadiet och alla kvm därmed inte var upplåtna. Föreningen hade även byggnadskreditvet kvar, vilket resulterar i en hög skuldsättning per kvm. Nyckeltalen rörande intäkter och kostnader för 2023 är missvisande då etapp 2 inte flyttade in förrän i mars.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, men ett positivt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnad och påverkar därmed inte föreningens förmåga att klara sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	254 160 251	249 000	-461 810	-2 823 656	251 123 785
Disposition av föregående års resultat:		254 000	-3 077 656	2 823 656	0
Årets resultat				-2 979 531	-2 979 531
Belopp vid årets utgång	254 160 251	503 000	-3 539 466	-2 979 531	248 144 254

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 539 466
årets förlust	-2 979 531
	-6 518 997
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	259 000
i ny räkning överföres	-6 777 997
	-6 518 997

Avsättning till yttre fond ska enligt stadgarna ske enligt antagen underhållsplan. Då en sådan inte finns så har avsättning till yttre fond genomförts enligt ekonomisk plan.

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	6 004 058	4 807 485
Övriga intäkter		341 842	303 872
		6 345 900	5 111 357
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 162 205	-1 840 753
Administrationskostnader	4	-211 247	-194 855
Löner och ersättningar	5	-142 872	-116 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 676 335	-3 199 926
		-6 192 659	-5 351 925
Rörelseresultat		153 241	-240 568
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		342	33 395
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 133 114	-2 616 483
		-3 132 772	-2 583 088
Resultat efter finansiella poster		-2 979 531	-2 823 656
Årets resultat		-2 979 531	-2 823 656

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	334 210 195	337 886 530
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	0
		334 210 195	337 886 530
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		334 210 195	337 886 530
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		490	26 200
Övriga fordringar		364 138	551 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		165 370	155 759
		529 998	733 750
<i>Kassa och bank</i>		2 267 868	2 060 372
Summa omsättningstillgångar		2 797 866	2 794 122
SUMMA TILLGÅNGAR		337 008 061	340 680 652

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		254 160 251	254 160 251
Fond för yttre underhåll		503 000	249 000
		254 663 251	254 409 251
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 539 466	-461 810
Årets resultat		-2 979 531	-2 823 656
		-6 518 997	-3 285 466
Summa eget kapital		248 144 254	251 123 785
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	44 000 000	0
Summa långfristiga skulder		44 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	42 524 162	86 960 054
Leverantörsskulder		184 511	1 377 826
Aktuella skatteskulder		356 984	356 984
Övriga skulder		210 584	106 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 587 566	755 846
Summa kortfristiga skulder		44 863 807	89 556 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		337 008 061	340 680 652

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 979 531	-2 823 656
Justering för avskrivningar	3 676 335	3 199 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	696 804	376 270
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	203 753	-691 759
Förändring av leverantörsskulder	-1 193 314	1 313 666
Förändring av kortfristiga skulder	936 145	-37 073 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten	643 388	-36 075 447
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-43 265 468
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	16 352
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-43 249 116
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	-60 665 000
Amortering av lån	-435 892	-217 946
Erhållna medlemsinsatser	0	141 488 745
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-435 892	80 605 799
Årets kassaflöde	207 496	1 281 236
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 060 372	779 137
Likvida medel vid årets slut	2 267 868	2 060 373

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Verksamhetsåret 2022 är första året som detta regelverk tillämpas.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stommar och grund	120 år
VA och värme inkl stammar, fasad, fönster, balkonger	50 år
Tak och el inkl stammar	40 år
Ventilation och hissar	25 år
Styr- och övervakningssystem	15 år
Solceller	20 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 3 Fastighetskostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 012 172	4 042 240
Hysesintäkter bostäder	28 075	20 700
Debiterad elförbrukning	380 748	330 438
Garage Tosito P	512 358	414 107
Internet	70 705	0
	6 004 058	4 807 485

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och rehallning

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
El	547 128	430 062
Värme	517 553	420 803
Vatten	251 686	155 494
Renhållning	182 767	181 295
Försäkring	103 224	94 474
Kabel-TV	27 945	0
Förbrukningsmaterial	2 495	4 802
Övriga fastighetskostnader	67 683	40 596
Snöröjning och sandning	33 124	36 458
Fastighetsskötsel	167 332	265 096
Serviceavtal	53 980	42 771
Laddstolpar	48 422	42 091
Internet	72 576	27 648
Städning	13 088	0
Summa driftskostnader	2 089 003	1 741 590
Underhåll av dörrar/portar	14 366	1 862
Yttre underh. va, sanitet	0	8 356
Yttre underh. hiss	9 362	45 049
Yttre underh. övrigt	40 127	43 896
Underhåll av lås	9 346	0
Summa reparationer och underhåll	73 201	99 163
Summa fastighetskostnader	2 162 205	1 840 753

Not 4 Administrationskostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	122 310	113 250
Revision	25 000	14 688
Övriga förvaltningskostnader	53 148	63 881
Telekommunikation	2 572	3 036
Förvaltningsavtal extradeb.	8 217	0
	211 247	194 855

Not 5 Löner och ersättningar

	2024	2023
Löner till kollektivanställda	51 420	38 565
Styrelsearvoden	57 298	50 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	34 154	27 826
	142 872	116 391

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	341 238 217	215 480 999
Omklassificeringar		125 757 218
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	341 238 217	341 238 217
Ingående avskrivningar	-3 351 687	-151 761
Årets avskrivningar	-3 676 335	-3 199 926
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 028 022	-3 351 687
Utgående redovisat värde	334 210 195	337 886 530
Taxeringsvärden byggnader	63 246 000	63 246 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	26 000 000
	89 246 000	89 246 000

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	82 212 750
Inköp	0	43 265 468
Omklassificeringar	0	-125 478 218
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	16 352
Förvärv	0	0
Försäljningar	0	-16 352
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB 273	3,82	2026-05-28	22 000 000	22 000 000
SEB 303	3,82	2026-05-28	22 000 000	22 000 000
SEB 311	4,02	2025-05-28	22 000 000	22 000 000
SEB 338	3,04	2025-05-28	20 524 162	20 960 054
			86 524 162	86 960 054
Kortfristig del av långfristig skuld			42 524 162	86 960 054

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev i fastigheten Jönköping Terminalen 1	87 178 000	87 178 000
	87 178 000	87 178 000

Underskrifter

Den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Love Vernersson
Ordförande

Maria Rydholm
Ledamot

Johan Wahlgren
Ledamot

Viktor Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anna Sebenius
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 11:21

SENT BY OWNER:

Jesper Tengblad · 09.04.2025 10:19

DOCUMENT ID:

ryxY96sm0Jl

ENVELOPE ID:

HyK5ps7AJg-ryxY96sm0Jl

DOCUMENT NAME:

198 Sjövikén på Strandängen Årsredovisning 2024.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Maria Rydholm maria.rydholm82@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 10:51 09.04.2025 10:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/10/18) IP: 213.244.242.146
2. Love Mary Linnéa Vernersson love.v@hotmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 10:56 09.04.2025 10:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/10/31) IP: 94.234.89.38
3. JOHAN WAHLGREN johan.wahlgren@pwc.com	Signed Authenticated	09.04.2025 11:43 09.04.2025 11:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/12/27) IP: 34.99.63.35
4. VIKTOR SVENSSON viktor.viking.svensson@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 13:38 09.04.2025 13:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/12/09) IP: 94.234.68.177
5. Anna Sebenius anna@darevision.se	Signed Authenticated	10.04.2025 11:21 10.04.2025 11:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/24) IP: 213.244.242.237

* 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 Sjövikens på Strandängen
Org.nr. 769634-6084

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjövikens på Strandängen för år 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 april 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjövikens på Strandängen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anna Sebenius

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 11:19

SENT BY OWNER:

Anna Sebenius · 09.04.2025 08:56

DOCUMENT ID:

By2WcqmCJg

ENVELOPE ID:

HkqW99701x-By2WcqmCJg

DOCUMENT NAME:

Brf Sjövikens Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Sebenius	Signed	10.04.2025 11:19	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/04/24)
anna@darevision.se	Authenticated	10.04.2025 11:18	Low	IP: 213.244.242.237

* 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