



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöportalen 1

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-03-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-10 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
Kobben 1	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2001 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2003

Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 7 369 kvm och 2 lokaler om 126 kvm. Byggnadernas totalyta är 7432 kvm.

Styrelsens sammansättning

Filip Jovanovic	Ordförande
Emanuel Lundeteg	Styrelseledamot
Ira Hörling Rudal	Styrelseledamot
Jacob Pettersson	Styrelseledamot
Leif Tybring	Styrelseledamot
Rolf Henrik Steffen Berglund	Styrelseledamot
Ann Fryksdahl	Suppleant

Valberedning

Ralf Kreibom
Hannah Jyttner
Maria Still avgått under året
Anette Bolinder-Karma

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Jonas Helleklint Auktoriserad revisor Mazars

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Reparation och tvättning av fasader, iordningställande av förenings mark på kajen, iordningställande av gästlägenhet, installation av laddstolpar

Planerade underhåll

2024 ● Tätning av dörr- och fönsterkarmar i utsatt läge
Målningsarbeten järnstolpar och smidesgrindar
Plåtarbeten utsatta lägen
Beskrining av träd

Avtal med leverantörer

säkerhet	Avarn Security
el	Ellevio AB
städservice	Elpa Service HB
ventilation och värme	Enstar
avfallshantering	Envac Scandinavia
fastighetsförvaltning	Folke Åkerlunds Fastighetsservice
el	Fortum Markets
låsteknik	Great Security Sverige
gruppvartal	Hammarby Sjöstads EK förening
gemensamhetsanläggning	Holmen Sickla kaj brf
gemensamhetsanläggning	Hsb brf Olympia
trädgårdsservice	Johanneshovs trädgårdsservice
hissinspektion	Kiwa Sweden AB
hissar	Kone AB
Revision	Mazars AB

kreditgivare	Nordea Hypotek
fiber, bredband och TV	Ownit/Billogram
it-service	PCnet Norden
avfallshantering	Remondis
ovk, Ventilation och värme	Rödjemys konsult AB
ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
samfällighet sopsuganläggning	Sickla Kaj Samfällighetsförening
el	Skellefteå Kraft AB
låsteknik	Södermalms Lås AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
vatten	Stockholm Vatten
försäkring	Stockholms Brandförsäkringskontor
fastighetsautomation	Styrvärden Q AB
underhållsplan	Sustend AB
låneupphandling	Svenska Bolån
specialrengöring	Vi rengör Sverige
lås- och bokningssystem	Zesec

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sickla Kaj Samfällighetsförening, org.nr. 717904-9668, med en andel på 9.2%.

Samfälligheten förvaltar förvaltning av sopsugsanläggning Grynnan GA:1 i Hammarby Sjöstad. Garagen på Babordsgatan 4, 6 och 10 är en gemensamhetsanläggning som ägs av brf Holmen, 43%, brf Sjöportalen 31% och brf Olympia 26%. Kostnaderna för drift, underhåll och nyinvesteringar fördelas enligt ägarandelarna. .

Övrig verksamhetsinformation

- OVK obligatorisk ventilationskontroll har genomförts.
- Cykelutrensning i föreningens cykelrum.
- Balkongutbyggnad C-huset är utförd av medlem. Utbyggnad godkändes av föregående års stämma.
- Dagvattenkanaler har rensats.
- Förebyggande plåtarbeten p.g.a. inträngande fukt pågår.
- Brf Sjöportalen har som medlem deltagit i uppstart av Energigemenskap Hammarby Sjöstad (EGHS).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inför räkenskapsåret aviserade Stockholm Exergi, Stockholm Vatten, Fortum och Ellevio höjning av taxorna med mellan 12% och 25% vilket påverkat kostnadsläget för föreningen. Höjda räntor innebar en ökning av räntekostnaderna från c:a 0.6 mkr till. 1,4 mkr.

Föreningen har haft en god likviditet som bl.a. har använts för en investering i ny FTX-utrustning på 3,0 mkr. Installation av nytt lås- och bokningssystem har dock lagts på is p.g.a. de ökande kostnaderna.

Energilagring har diskuterats men även detta har styrelsen beslutat avvakta med p.g.a. det höjda kostnadsläget.

Beslut har tagits om investering i en befuktningssystem som kommer att installeras under 2024.

Förändringar i avtal

Under hösten 2023 har ett nytt avtal för trädgårdsskötsel slutit med AB Funkia. Avtalet gäller från 2024-04-01.

Nytt hyresavtal har tecknats med SITE som hyr lokal på Babordsgatan 20.

Övriga uppgifter

Utredning av IMD (Individuell Mätning och Debitering) pågår.

Brf Sjöportalens garageplatser:

18 platser på Babordsgatan 10 – Brf HSB Olympia

18 platser på Babordsgatan 4 – Brf Holmen 1

I garaget på Babordsgatan 10 har 15 av våra 18 platser ladd-uttag

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 138 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 136 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 315 379	6 325 250	6 283 206	6 395 781
Resultat efter fin. poster	-4 137 215	-947 016	695 645	-1 178 268
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	5 309 130	5 046 406	3 995 831	4 428 271
Taxeringsvärde	362 146 000	362 146 000	275 204 000	275 204 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	745	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 988	8 988	8 988	8 988
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 911	8 911	8 988	8 988
Sparande per kvm totalyta, kr	142	268	306	335
Elkostnad per kvm totalyta, kr	43	38	33	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	138	108	111
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	20	19	13
Energikostnad per kvm totalyta, kr	197	196	160	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,09	'-'	-	-
Räntekänslighet (%)	12,07	-	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Årets förlust uppgår till 4,137 mkr

Av denna är 3,167 mkr kostnad för en uppgradering av FTX-anläggningar. För inköpet användes föreningens likviditet. Detta för att undvika att ta upp ytterligare lån.

Styrelsen budgeterade för ett underskott för 2023 dels p.g.a. uppgraderingen av FTX men också p.g.a.de aviserade taxehöjningarna på el, VA, värme m.m. på mellan 12 och 25 % samtidigt som räntorna på föreningens lån skulle höjas.

Då ytterligare taxehöjningar har aviserats för 2024 tog styrelsen beslutet i januari 2024 att höja medlemsavgifterna med 18 % från den 1 april 2024. Vidare beslutades om avgiftshöjningar för garageplatser och förråd. Medlemmarna informerades också om att ytterligare höjningar inte kan uteslutas För föreningen innebär höjningen av medlemsavgifterna en intäktsökning från 6,3 mkr 2023 till 7,0 mkr 2024 och 7,4 mkr 2025.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	63 579 000	-	-	63 579 000
Upplåtelseavgifter	150 506 000	-	-	150 506 000
Fond, yttre underhåll	5 046 406	-1 037 276	1 300 000	5 309 130
Balanserat resultat	-12 524 414	90 260	-1 300 000	-13 734 154
Årets resultat	-947 016	947 016	-4 137 215	-4 137 215
Eget kapital	205 659 976	0	-4 137 215	201 522 761

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 434 154
Årets resultat	-4 137 215
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 300 000
Totalt	-17 871 369

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	3 316 747
Balanseras i ny räkning	-14 554 622

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			
Nettoomsättning	2	6 315 379	6 325 250
Övriga rörelseintäkter	3	81 643	9 375
Summa rörelseintäkter		6 397 022	6 334 625
Rörelsekostnader			
Personalkostnader	10	-164 275	-135 062
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 918 956	-1 901 198
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 856 250	-4 337 874
Övriga externa kostnader	9	-305 430	-322 330
Summa rörelsekostnader		-9 244 911	-6 696 464
RÖRELSERESULTAT		-2 847 889	-361 839
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		93 380	17 120
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 382 706	-602 297
Summa finansiella poster		-1 289 326	-585 177
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 137 215	-947 016
ÅRETS RESULTAT		-4 137 215	-947 016

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	265 303 774	267 213 898
Markanläggningar	13	123 627	0
Pågående projekt		0	298 044
Summa materiella anläggningstillgångar		265 427 401	267 511 942
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		265 427 401	267 511 942
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37 689	16 256
Övriga fordringar	14	1 681 989	5 742 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	26 905	0
Summa kortfristiga fordringar		1 746 583	5 758 538
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 133 362	94 573
Summa kassa och bank		2 133 362	94 573
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 879 944	5 853 112
SUMMA TILLGÅNGAR		269 307 345	273 365 053

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		214 085 000	214 085 000
Fond för yttre underhåll		5 309 130	5 046 406
Summa bundet eget kapital		219 394 130	219 131 406
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 734 154	-12 524 414
Årets resultat		-4 137 215	-947 016
Summa fritt eget kapital		-17 871 369	-13 471 430
SUMMA EGET KAPITAL		201 522 761	205 659 976
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	49 230 000	26 500 000
Övriga långfristiga skulder		12 500	0
Summa långfristiga skulder		49 242 500	26 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 000 000	39 730 000
Leverantörsskulder		282 432	248 638
Skatteskulder		208 071	109 637
Övriga kortfristiga skulder		65 000	160 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	986 581	956 448
Summa kortfristiga skulder		18 542 084	41 205 077
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		269 307 345	273 365 053

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 847 889	-361 839
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 918 956	1 901 198
	-928 933	1 539 359
Erhållen ränta	90 406	17 120
Erlagd ränta	-1 170 928	-538 520
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 009 455	1 017 960
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-142 731	-10 427
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-144 771	292 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 296 957	1 299 845
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	165 585	-298 044
Kassaflöde från investeringsverksamheten	165 585	-298 044
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	12 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	12 500	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 118 872	1 001 801
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 746 686	4 744 884
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 627 813	5 746 686

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöportalen 1 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Fastighetsförbättringar	2 %
Byggnad	0,84 - 10 %
Markanläggningar	10 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 489 129	5 489 356
Hysesintäkter lokaler, moms	138 000	138 000
Hysesintäkter garage	568 000	563 800
Hysesintäkter garage, moms	31 200	31 200
Hysesintäkter förråd	9 600	9 600
El	3 295	0
El, moms	390	0
Laddbox	750	0
Elintäkter laddstolpe	1 275	0
Serviceavgifter	720	0
Övernattnings-/gästlägenhet	62 500	77 500
Dröjsmålsränta	63	0
Pantsättningsavgift	5 208	15 939
Överlåtelseavgift	5 252	0
Öres- och kronutjämning	-3	-145
Summa	6 315 379	6 325 250

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	58 293	0
Övriga intäkter	23 350	9 375
Summa	81 643	9 375

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	121 431	99 724
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 640	28 086
Fastighetsskötsel gård enl avtal	85 154	85 706
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	27 478	15 539
Larm och bevakning	1 951	0
Städning enligt avtal	132 235	97 297
Hissbesiktning	12 287	11 819
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	58 428	0
Brandskydd	21 656	0
Bevakning	18 000	16 325
Gårdkostnader	1 881	5 744
Gemensamma utrymmen	0	80 343
Garage/parkering	82 339	0
Snöröjning/sandning	98 062	52 393
Serviceavtal	119 576	172 634
Mattvätt/Hyrmattor	31 139	20 929
Förbrukningsmaterial	2 575	8 418
Summa	816 832	694 957

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	2 634	137 978
Huskropp utvändigt	40 950	0
Bostadsrättslägenheter	0	9 216
Tvättstuga	57 730	5 696
Trapphus/port/entr	25 798	0
Sophantering/återvinning	2 326	6 891
Dörrar och lås/porttele	94 613	55 281
VVS	67 855	52 947
Ventilation	5 556	31 345
Elinstallationer	16 476	7 626
Tele/TV/bredband/porttelefon	10 831	41 140
Hissar	64 283	16 382
Tak	16 856	0
Fasader	24 024	16 570
Fönster	11 737	0
Balkonger/altaner	78 300	18 811
Mark/gård/utemiljö	30 886	12 518
Vattenskada	64 724	18 521
Summa	615 581	430 921

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	22 424	0
Ventilation	3 218 700	0
Tak	32 206	0
Fasader	0	729 184
Mark/gård/utemiljö	0	257 473
Garage/parkering	0	50 619
Summa	3 273 331	1 037 276

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	320 386	285 593
Uppvärmning	976 974	1 025 185
Vatten	163 992	146 519
Sophämtning/renhållning	69 933	63 930
Grovsopor	0	6 911
Summa	1 531 285	1 528 138

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	81 209	74 359
Självrisk	7 343	0
Kabel-TV	20 976	43 246
Bredband	72 305	21 162
Samfällighetsavgifter	136 144	205 646
Fastighetsskatt	308 470	302 170
Korr. fastighetsskatt	-7 226	0
Summa	619 220	646 583

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	67 029	52 580
Juridiska åtgärder	0	18 120
Inkassokostnader	925	516
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2	0
Revisionsarvoden extern revisor	25 041	24 542
Styrelseomkostnader	0	4 869
Fritids och trivselkostnader	2 838	706
Föreningskostnader	-28 684	6 654
Förvaltningsarvode enl avtal	92 895	93 947
Överlåtelsekostnad	11 028	0
Pantsättningskostnad	7 878	0
Korttidsinventarier	1 706	1 314
Administration	41 023	32 009
Konsultkostnader	70 799	67 822
Bostadsrätterna Sverige	7 550	7 550
Föreningsavgifter	5 400	11 700
Summa	305 430	322 330

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	125 000	106 000
Arbetsgivaravgifter	39 275	29 062
Summa	164 275	135 062

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 382 705	602 232
Ränta checkräkning	1	0
Övriga räntekostnader	0	65
Summa	1 382 706	602 297

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	291 250 631	291 250 631
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	291 250 631	291 250 631
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-24 036 733	-22 135 535
Årets avskrivning	-1 910 124	-1 901 198
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 946 857	-24 036 733
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	265 303 774	267 213 898
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>72 390 960</i>	<i>72 390 960</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	168 146 000	168 146 000
Taxeringsvärde mark	194 000 000	194 000 000
Summa	362 146 000	362 146 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	132 459	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	132 459	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-8 832	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 832	0
Utgående restvärde enligt plan	123 627	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	185 279	90 170
Momsavräkning	2 210	0
Klientmedel	0	1 635 220
Övriga kortfristiga fordringar	48	0
Transaktionskonto	737 815	0
Borgo räntekonto	756 637	4 016 892
Summa	1 681 989	5 742 282

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet kabel-TV	5 226	0
Förutbet bredband	18 705	0
Upplupna ränteintäkter	2 974	0
Summa	26 905	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2025-05-19	2,22 %	10 000 000	10 000 000
Nordea	2025-05-19	2,22 %	16 500 000	16 500 000
Nordea	2026-08-19	4,60 %	22 730 000	22 730 000
Nordea	2024-08-16	4,59 %	17 000 000	17 000 000
Summa			66 230 000	66 230 000
Varav kortfristig del			17 000 000	39 730 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 230 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	6 955	75 305
Uppl kostn räntor	311 654	99 876
Uppl kostnad arvoden	92 000	100 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	34 213	31 420
Förutbet hyror/avgifter	541 759	649 847
Summa	986 581	956 448

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

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

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har i december aviserat en avgiftshöjning från 2024-04-01. Höjningen fastställdes till 18% vid styrelsens möte den 16 januari. Samtliga medlemmar har informerats om höjningen. Garageplatserna höjs med 200:- per plats och månad och uthyrda förråd höjs till 1000:- per månad.

Underskrifter

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

Stockholm

Emanuel Lundeteg
Styrelseledamot

Filip Jovanovic
Ordförande

Ira Hörling Rudal
Styrelseledamot

Jacob Pettersson
Styrelseledamot

Leif Tybring
Styrelseledamot

Rolf Henrik Steffen Berglund
Styrelseledamot

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

Mazars
Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöportalen 1
Org. nr 769607-6475

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöportalen 1 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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. 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 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 Brf Sjöportalen 1 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Sjöportalen 1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Mazars AB

Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor