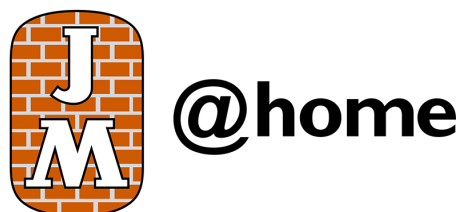


# Årsredovisning 2023

## Brf Sjöbris 1

769639-6238



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöbris 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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 14</b>

# 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Säte

Styrelsen har sitt säte i Västerås kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2021-02-25.

### Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid en överlåtelse under räkenskapsåret anses säljaren ha avyttrat andel i en oäkta bostadsrättsförening, vilket kommer att anges i kontrolluppgift.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskavsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämställs nämligen med en äkta bostadsrättsförening då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Om föreningen vid tidpunkten för lägenhetsförsäljningen uppfyllt kraven för att vara en äkta bostadsrättsförening kan säljaren beviljas uppskavsavdrag under förutsättning att övriga krav är uppfyllda för avdrag

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaderna färdigställdes 2023 och kommer att deklarerars som färdigställda. De kommer troligen att åsättas värdeår 2023. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage/lokaler.

### Mervärdesskatt

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

## Fastigheten

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart för fastigheten Nautilus 1 i Västerås kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus vilket omfattar 4 flerbostadshus med totalt 100 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 754 m<sup>2</sup>, och biarea ca 14 m<sup>2</sup>, 50 parkeringsplatser varav 50 i garage och 16 parkeringsplatser försedda med laddpunkt för elbil. Därutöver har föreningens medlemmar rätt att hyra 38 platser i intilliggande parkeringshus i enlighet med avtal om parkeringsköp med Västerås Parkerings AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

### Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

### Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum och rullstolsförråd. I fastigheten finns det även extra lägenhetsförråd för medlemmarna att hyra.

### Väsentliga servitut

Föreningens fastighet avses att få förmån av servitut avseende väg för soptransport samt avseende väg för branduppställning.

## Föreningens ekonomi

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ny ekonomisk plan för föreningens verksamhet registrerad 29 juni 2023, vilken ersätter den tidigare ekonomiska planen. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 4 juli 2023.

### Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Årsavgift för lägenhet beräknas enligt ekonomisk plan uppgå i genomsnitt till ca. 897 kr/m<sup>2</sup>. Insatser och upplåtelseavgifter uppgår enligt ekonomisk plan till ca. 47 844 kr/m<sup>2</sup>. Antaget pris för debitering av varmvatten är 39 kr/m<sup>3</sup> och el 1,70 kr/kWh inkl moms.

### Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i SEB om 260 000 000 kr per den 31 december 2023, varav utnyttjad del är 148 361 854 kr.

Föreningens fastighetslån är placerade 2024-03-22 till följande villkor:

<b>Bank</b>	<b>Lånebelopp</b>	<b>Ränta enligt ekonomisk plan</b>	<b>Avtalad ränta</b>	<b>Bundet t.o.m.</b>
SEB	25 948 750	5%	4,14%	2026-03-28
SEB	25 948 750	4,80%	3,94%	2027-03-28
SEB	25 948 750	4,80%	3,89%	2028-03-28
SEB	25 948 750	-	3,95%	2029-03-28

### Räntegaranti

JM AB lämnar en begränsad räntegaranti om 1%-enhet som innebär att JM AB ersätter de räntekostnader som överstiger de stipulerade räntorna för dessa fyra lån (1 år = 4,2%, 2 år = 4%, 3 år = 3,80% och 4 år = 4,80%) under respektive låns första bindningstid. Räntegarantin är begränsad till max 1%-enhet per lån. Räntekostnader till den del de understiger stipulerad ränta eller till den del de överstiger stipulerad ränta +1%-enhet ersätts inte. Räntegarantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens långa lån. Räntegarantin för samtliga fyra lån regleras av JM AB, till föreningen i förskott, senast tre månader efter avräkningsdagen. Den begränsade räntegarantin är villkorad av att föreningen placerar de långa lånen i enlighet med lånefördelningen, med belopp och bindningstid, enligt den ekonomiska planen.

### Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören sker efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkningstidpunkten har fastställts till den 30 juni 2024.

Slutbesiktning av föreningens fastighet har skett 15 februari 2024.

### Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	427 600 000	Insatser	149 196 000
		Upplåtelseavgifter	174 609 000
		Lån	103 795 000
	<b>427 600 000</b>		<b>427 600 000</b>

### Styrelsens sammansättning

Lars-Erik Örde	Ordförande, Styrelseledamot 1)
Torsten Falk	Styrelseledamot 1)
Per-Åke Noaksson	Styrelseledamot 1)
Ivan Karlsson	Styrelsesuppleant 1)

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

### Valberedning

Larisa Cof och Vanda Vlajkovic med Larisa Cof som sammankallande.

## Firmateckning

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

## Revisorer

Susanne Johansson	Auktoriserad revisor	Ernst & Young AB
Fredric Hävrén	Revisorssuppleant	Ernst & Young AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Teknisk förvaltning	MARK Fastighet Mälardalen AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tagit första beslutet om stadgeändring på den ordinarie föreningsstämman 2023-06-20.

Tingsrättsförhandlingen i Västmanlands Tingsrätt (målnummer T 5689-22) pågår där en grupp om tolv förhandstecknade lägenheter, väcker talan mot föreningen.

Gruppen yrkar häva ingånget förhandsavtal och att de som ingår i grupptalan ska återfå inbetalat förskott om 100 000 kronor/lägenhet, med anledningen av höjningen av den beräknade årsavgiften som skedde när första ekonomiska planen registrerades 2022-08-16.

Advokatfirman DLA Piper Sweden KB har uppdraget att vara ombud och biträda föreningen med juridisk rådgivning.

Det är totalt tretton förhandstecknade lägenheter där förhandstecknarna inte fullföljt sina förhandsavtal genom att teckna upplåtelseavtal och tillträda avtalade lägenheter.

Av dessa har föreningen under 2023 hävt sex förhandstecknade avtal på grund av avtalsbrott.

## Medlemsinformation

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under andra kvartalet 2023. Vid årets slut var 68 bostadsrätter upplåtna.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 85 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 154 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-02-25.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	-	-	-
Resultat efter fin. poster	-1 069	-	-
Soliditet (%)	57	4	99
Yttre fond	-	-	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	133	-	-
Skuldsättning per kvm	-	-	-
Sparande per kvm	-	-	-
Energikostnad per kvm	-	-	-
Räntekänslighet	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Föreningens fastighet är under uppförande vilket gör att vissa nyckeltal inte kunnat beräknas.

## Uppllysning vid förlust

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten/dagen. Det negativa resultatet om 1 069 250 kr avser en fordran på förhandstecknarna avseende kostnader som har föranletts/uppkommit pga att förhandstecknarna till tretton lägenheter inte har fullföljt sina förhandsavtal genom att teckna upplåtelseavtal och tillträda avtalade lägenheter. Kostnaden i årsredovisningen uppstår då denna fordran bedöms som osäker. Föreningens uppfattning är att förhandstecknarna, som omfattas av pågående tvist, inte har rätt att frånträda förhandsavtalen och föreningen avser rikta krav mot dessa förhandstecknare för den skada föreningen lider till följd av deras avtalsbrott. Oavsett utgången i pågående tvist är föreningen dock tillförsäkrad en ekonomi i paritet med vad som framgår av den ekonomiska planen.

## Förändringar i eget kapital

	<b>DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT</b>		<b>DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER</b>	
	<b>2022-12-31</b>			<b>2023-12-31</b>
Insatser	8 904 500	-	188 743 000	197 647 500
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-1 069 250	-1 069 250
<b>Eget kapital</b>	<b>8 904 500</b>	<b>0</b>	<b>187 673 750</b>	<b>196 578 250</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-1 069 250
<b>Totalt</b>	<b>-1 069 250</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-1 069 250
	<b>-1 069 250</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 069 250	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 069 250</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 069 250</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 069 250</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 069 250</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Pågående nyanläggning	2	339 500 000	195 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>339 500 000</b>	<b>195 000 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>339 500 000</b>	<b>195 000 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		53 645	0
Övriga fordringar	3	4 290 507	1 431 703
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 344 152</b>	<b>1 431 703</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 496 460	8 904 500
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 496 460</b>	<b>8 904 500</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 840 612</b>	<b>10 336 203</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>346 340 612</b>	<b>205 336 203</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	4	197 647 500	8 904 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>197 647 500</b>	<b>8 904 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		-1 069 250	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 069 250</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>196 578 250</b>	<b>8 904 500</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv	5	0	196 431 703
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>196 431 703</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv	5	148 361 854	0
Övriga kortfristiga skulder		1 036 431	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	364 077	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>149 762 362</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>346 340 612</b>	<b>205 336 203</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 069 250</b>	<b>0</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
	<b>-1 069 250</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 069 250</b>	<b>0</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-536 326	-431 703
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	364 077	-80 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 241 499</b>	<b>-511 703</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-144 500 000	-195 000 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-144 500 000</b>	<b>-195 000 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	188 743 000	3 604 500
Upptagna lån	158 368 612	198 670 894
Amortering av lån	-206 438 461	-2 239 191
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>140 673 151</b>	<b>200 036 203</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-5 068 348</b>	<b>4 524 500</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>8 904 500</b>	<b>4 380 000</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 836 152</b>	<b>8 904 500</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sjöbris 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 1 027 771 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske i samband med att föreningens byggnad färdigställs.

### NOT 2, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

---

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	195 000 000	0
Inköp	144 500 000	195 000 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>339 500 000</b>	<b>195 000 000</b>

### NOT 3, ÖVRIGA FORDRINGAR

---

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fordran Entreprenör	2 950 815	1 431 703
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	1 339 692	0
<b>Summa</b>	<b>4 290 507</b>	<b>1 431 703</b>

### NOT 4, MEDLEMSINSATSER

---

Insatsen till föreningen betalas i flera delar, första delen även före medlemskap. Inbetalningen hanteras och bokförs som bundet eget kapital.

## NOT 5, BYGGNADSKREDITIV

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadskreditiv	148 361 854	196 431 703
<b>Summa</b>	<b>148 361 854</b>	<b>196 431 703</b>

Beviljat kreditiv uppgår till 260 000 000.

Byggnadskreditivet redovisas som kortfristig skuld 2023 i balansräkningen då avräkning mot entreprenören sker under 2024.

## NOT 6, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	362 491	0
Skuld till hyresgäst	1 586	0
<b>Summa</b>	<b>364 077</b>	<b>0</b>

## NOT 7, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	103 795 000	103 795 000

## NOT 8, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Tingsrättsförhandlingen i Västmanlands Tingsrätt (målnummer T 5689-22) pågår där en grupp om tolv förhandstecknade lägenheter, väcker talan mot föreningen.

En muntlig förberedelse, inför kommande huvudförhandling, kommer att äga rum i Västmanlands Tingsrätt. Ingen dom har fallit vid tidpunkten för årsredovisningens påtecknande.

Det är totalt tretton förhandstecknade lägenheter där förhandstecknarna inte fullföljt sina förhandsavtal genom att teckna upplåtelseavtal och tillträda avtalade lägenheter.

Av dessa har föreningen hävt ytterligare sju förhandstecknade avtal på grund av avtalsbrott, därmed är alla tretton förhandstecknade avtal hävda.

Vid tidpunkten för årsredovisningens påtecknande har tre av de första sex hävda förhandstecknade lägenheterna omförsålts och upplåtits till nya köpare/medlemmar.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Lars-Erik Örde  
Ordförande, Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Per-Åke Noaksson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Torsten Falk  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ernst & Young AB  
Susanne Johansson  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 13:51

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 17.05.2024 15:35

DOCUMENT ID:

r1OmTA4QR

ENVELOPE ID:

rkvQTA470-r1OmTA4QR

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Brf Sjöbris 1.pdf

16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. TORSTEN FALK</b> falktorsten258@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 15:41 17.05.2024 15:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.235.17.13
<b>2. PER-ÅKE NOAKSSON</b> noaksson.perake@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 09:01 20.05.2024 08:58	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.194
<b>3. LARS-ERIK ÖRDE</b> 018341117@telia.com	Signed Authenticated	20.05.2024 10:20 20.05.2024 10:14	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.240.239
<b>4. SUSANNE JOHANSSON</b> susanne.johansson@se.ey.com	Signed Authenticated	20.05.2024 13:51 20.05.2024 13:46	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.168

\* 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 Sjöbris 1, org.nr 769639-6238

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöbris 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.

#### Upplysning av särskild betydelse

Vi vill fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen och rubriken Väsentliga händelser under räkenskapsåret av vilken framgår att det pågår en grupptalan mot föreningen där tolv förhandstecknare önskar återfå inbetalat förskott. Ingen dom har fallit vid tidpunkten för årsredovisningens avgivande. Vi har inte modifierat vårt uttalande i detta avseende.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Sjöbris 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman hanterar 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Susanne Johansson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

**SUSANNE JOHANSSON**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: a9643659b6a37d[...]10c82b570c7fb

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-20 11:52:47 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

**Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet**

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**