



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöstadskajen

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 2009-04-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-24 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
Hammarbyverken 3	2011	STOCKHOLM

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2029.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret .

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2011

Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 5 569 kvm och 1 lokal om 116 kvm. Byggnadernas totalyta är 5685 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ingmar Hugo Eidem	Ordförande
Adam Ahlgren	Styrelsesuppleant
Malin Cecilia Lindhagen	Styrelseledamot
Per Arne Nyström	Styrelseledamot
Gustaf Richard Ryott Malmros	Styrelseledamot

Valberedning

Eva Ekmehag sammankallande
Mariana Bjurman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening

Revisorer

Anna Nordberg	Revisor	Familjeföretagens Revisionsbyrå
Eva Hansen	Revisorssuppleant	Familjeföretagens Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Stampolning
- 2022 ● Installation av 10 laddstolpar i föreningens garage
Ytbehandling entrépartier - Jan Inghes torg 32
Installation av LED och nödbelysning

Planerade underhåll

- 2025 ● OVK
- 2024 ● Upprustning lekplats (Samfälligheten)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	SBC (ny from. 2024 Nabo)
Försäkring av fastighet	Brandkontoret Stockholm
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elhandel	Göteborg Energi
Elnät	Ellevio
Vicevärds- och fastighetsskötsel	Jakobsen Properties
Återvinning av avfall	Remondis
Hissar	Kone
Trappstädning	Veterankraft
TV, Bredband, Telefoni, Porttelefon	Telia
Laddstolpar i garaget/förbrukning	Compleo
IMD varmvatten	Brunata
Driftövervakning	KTC
Jour fastighetsskötsel	Bravida
Felparkering	Aimo Park

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Hammarbyverken Samfällighetsförening, med en andel på 33%.

Samfälligheten förvaltar garage och gårdar samt lekplats.

Övrig verksamhetsinformation

En gästlägenhet hyrs ut till medlemmar och deras gäster.

Föreningen har två extra förråd till kortvarig uthyrning till medlemmarna.

Lägenheter har hyrts ut i andra hand och avgifter har tagits ut enligt stadgarna.

Under verksamhetsåret har ett så kallat hobbyrum inrättats, till medlemmarnas förfogande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Beslut fattades om att höja avgifterna från och med 1 januari 2024. Höjningen avser lägenheter, parkeringsplatser, gästlägenheten och extra förråd.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 14%.

Förändringar i avtal

Från med 2024-01-01 har en ny ekonomisk förvaltare anlåtats: NABO.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 103 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 102 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 486 854	4 820 530	4 868 259	4 761 652
Resultat efter fin. poster	-925 119	-1 948 903	-1 213 588	-1 368 378
Soliditet (%)	91	90	89	89
Yttre fond	5 929 963	5 448 820	4 881 445	4 265 551
Taxeringsvärde	320 839 000	320 839 000	243 101 000	243 101 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	755	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 189	4 676	5 243	5 272
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 104	4 580	5 136	5 164
Sparande per kvm totalyta, kr	300	136	249	206
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	39	25	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	74	70	68	55
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	17	14	14	7
Energikostnad per kvm totalyta, kr	117	123	106	79
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,23	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,55	-	-	-

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 vatten (totalt 47 260 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Underskott uppstår hos Brf Sjöstadskajen på grund av årliga avskrivningar av byggnader (enligt skatteregler). Dessa avskrivningar påverkar inte kassaflödet. Kassaflödet tillåter idag amortering av våra lån varje år. Löpande betalningar kommer därför att kunna hanteras utan problem.

Det balanserade underskottet kommer att kunna reduceras när våra skulder/ränteutgifter minskat och kostnadsökningar kan hållas under inflationsnivån.

Detta kräver sannolikt höjning av avgifter varje år med något utöver rådande inflation.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	93 100 000	-	-	93 100 000
Upplåtelseavgifter	170 000 000	-	-	170 000 000
Fond, yttre underhåll	5 448 820	-170 857	652 000	5 929 963
Balanserat resultat	-17 086 788	-1 778 046	-652 000	-19 516 834
Årets resultat	-1 948 903	1 948 903	-925 119	-925 119
Eget kapital	249 513 129	0	-925 119	248 588 010

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 864 834
Årets resultat	-925 119
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-652 000
Totalt	-20 441 953

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	83 415
Balanseras i ny räkning	-20 358 538

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	5 486 854	4 820 530
Övriga rörelseintäkter	3	214 102	8 803
Summa rörelseintäkter		5 700 956	4 829 333
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 128 177	-3 438 366
Övriga externa kostnader	9	-255 069	-401 176
Personalkostnader	10	-180 045	-169 525
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 547 276	-2 554 027
Summa rörelsekostnader		-6 110 567	-6 563 095
RÖRELSERESULTAT		-409 611	-1 733 762
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 179	7 905
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-551 687	-223 046
Summa finansiella poster		-515 508	-215 141
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-925 119	-1 948 903
ÅRETS RESULTAT		-925 119	-1 948 903

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	270 745 609	273 292 885
Summa materiella anläggningstillgångar		270 745 609	273 292 885
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		270 745 609	273 292 885
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		157 311	33 015
Övriga fordringar	13	871 108	3 514 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	51 078	36 750
Summa kortfristiga fordringar		1 079 497	3 584 463
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 014 986	8 445
Summa kassa och bank		1 014 986	8 445
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 094 483	3 592 908
SUMMA TILLGÅNGAR		272 840 091	276 885 793

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		263 100 000	263 100 000
Fond för yttre underhåll		5 929 963	5 448 820
Summa bundet eget kapital		269 029 963	268 548 820
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 516 834	-17 086 788
Årets resultat		-925 119	-1 948 903
Summa fritt eget kapital		-20 441 953	-19 035 691
SUMMA EGET KAPITAL		248 588 010	249 513 129
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 786 812	10 016 291
Summa långfristiga skulder		6 786 812	10 016 291
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	16 543 191	16 022 876
Leverantörsskulder		68 930	297 206
Skatteskulder		15 747	215 520
Övriga kortfristiga skulder		0	41 360
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	837 401	779 411
Summa kortfristiga skulder		17 465 269	17 356 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		272 840 091	276 885 793

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-409 611	-1 733 762
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 547 276	2 554 027
	2 137 665	820 266
Erhållen ränta	36 179	7 905
Erlagd ränta	-500 879	-212 601
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 672 965	615 569
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-110 963	-71 144
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-462 227	431 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 099 775	975 510
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-56 964
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-56 964
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 709 164	-3 159 164
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 709 164	-3 159 164
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 609 389	-2 240 618
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 359 247	5 599 866
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 749 859	3 359 247

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöstadskajen 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 periodisering 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, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,84 - 20 %
---------	-------------

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.

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	4 032 664	3 541 491
Hysesintäkter lokaler, moms	335 315	340 874
Hysesintäkter garage	742 590	626 500
Hysesintäkter förråd	5 300	0
Deb. fastighetskatt, moms	38 392	0
Bredband	175 275	117 000
Varmvatten	0	65 150
Varmvatten, moms	55 592	13 918
El, moms	0	19 918
Elintäkter laddstolpe	0	22 788
Elintäkter laddstolpe moms	31 643	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	1 800	0
Övernattnings-/gästlägenhet	44 400	56 190
Fakturerade kostnader	1 299	0
Påminnelseavgift	480	0
Pantsättningsavgift	9 975	10 626
Överlåtelseavgift	10 504	0
Andrahandsuthyrning	0	6 038
Vidarefakturerade kostnader	1 624	0
Öres- och kronutjämning	1	38
Summa	5 486 854	4 820 530

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	39 943	0
Övriga intäkter	-2 461	8 803
Försäkringsersättning	176 619	0
Summa	214 102	8 803

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	55 490	43 575
Fastighetsskötsel utöver avtal	27 584	26 653
Städning enligt avtal	71 135	67 185
Hissbesiktning	4 063	7 628
Brandskydd	0	10 666
Myndighetstillsyn	3 900	6 869
Gemensamma utrymmen	209	10 953
Sophantering	0	5 731
Serviceavtal	95 049	91 753
Mattvätt/Hyrmattor	9 211	7 044
Förbrukningsmaterial	0	622
Summa	266 641	278 679

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	10 508	0
Tvättstuga	0	4 099
Trapphus/port/entr	0	54 905
Sopphantering/återvinning	5 468	0
Dörrar och lås/porttele	23 040	7 879
VVS	21 124	46 991
Värmeanläggning/undercentral	0	28 367
Ventilation	15 001	98 770
Elinstallationer	10 849	18 201
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	12 163
Hissar	0	2 597
Tak	20 914	3 079
Balkonger/altaner	0	19 500
Garage/parkering	0	7 584
Skador/klotter/skadegörelse	11 098	0
Summa	118 002	304 135

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	83 415	0
Elinstallationer	0	170 858
Summa	83 415	170 858

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	148 200	222 312
Uppvärmning	419 344	400 226
Vatten	99 265	77 127
Sophämtning/renhållning	23 870	22 758
Grovsopor	5 576	4 859
Summa	696 255	727 282

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	65 485	61 005
Självrisk	17 605	0
Tomträttsavgäld	1 378 000	1 378 000
Bredband	176 835	171 244
Samfällighetsavgifter	184 866	210 006
Fastighetsskatt	141 675	137 093
Korr. fastighetsskatt	-600	64
Summa	1 963 865	1 957 413

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	0
Tele- och datakommunikation	19 805	18 379
Juridiska åtgärder	41 179	151 504
Inkassokostnader	1 700	974
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	3 340
Revisionsarvoden extern revisor	47 838	60 812
Styrelseomkostnader	0	6 000
Föreningskostnader	9 672	4 673
Förvaltningsarvode enl avtal	78 260	76 056
Överlåtelsekostnad	14 704	0
Pantsättningskostnad	14 181	0
Korttidsinventarier	4 886	0
Administration	11 806	25 418
Konsultkostnader	4 666	44 324
Föreningsavgifter	5 714	9 698
Summa	255 069	401 176

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	137 000	137 898
Arbetsgivaravgifter	43 045	31 627
Summa	180 045	169 525

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	550 995	223 046
Kostnadsränta skatter och avgifter	692	0
Summa	551 687	223 046

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	296 282 221	296 225 256
Årets inköp	0	56 965
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	296 282 221	296 282 221
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-22 989 336	-20 435 309
Årets avskrivning	-2 547 276	-2 554 027
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 536 612	-22 989 336
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	270 745 609	273 292 885
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	166 599 000	166 599 000
Taxeringsvärde mark	154 240 000	154 240 000
Summa	320 839 000	320 839 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	129 871	162 976
Momsavräkning	6 364	0
Klientmedel	0	1 343 108
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	920
Transaktionskonto	348 545	0
Borgo räntekonto	386 327	2 007 694
Summa	871 108	3 514 698

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	40 228	36 750
Upplupna intäkter	10 850	0
Summa	51 078	36 750

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-10-30	4,40 %	6 786 812	8 336 812
Handelsbanken	2024-06-01	0,52 %	10 016 291	10 125 455
Handelsbanken	2024-12-02	4,52 %	6 526 900	7 576 900
Summa			23 330 003	26 039 167
Varav kortfristig del			16 543 191	16 022 876

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 784 183 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	49 200
Uppl kostnad Extern revisor	31 000	31 000
Uppl kostn räntor	77 693	26 885
Uppl kostnad arvoden	137 000	137 900
Beräknade uppl. sociala avgifter	43 045	31 627
Förutbet hyror/avgifter	0	502 799
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	548 663	0
Summa	837 401	779 411

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	48 000 000	48 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inbrottskydd har monterats på soprummet.

Underskrifter

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

Stockholm

Gustaf Richard Ryott Malmros
Styrelseledamot

Ingmar Hugo Eidem
Ordförande

Malin Cecilia Lindhagen
Styrelseledamot

Per Arne Nyström
Styrelseledamot

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

Familjeföretagens Revisionsbyrå
Anna Nordberg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 09:01

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 25.04.2024 11:35

DOCUMENT ID:

rJWICmowZC

ENVELOPE ID:

HJgBAXsP-A-rJWICmowZC

DOCUMENT NAME:

Brf Sjöstadskajen, 769621-8382 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ingmar Hugo Eidem ingmar.eidem@egm.se	Signed Authenticated	25.04.2024 13:22 25.04.2024 13:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/04/19) IP: 81.236.232.188
2. Malin Cecilia Lindhagen clindhagen11@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 13:38 25.04.2024 13:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/10/13) IP: 81.236.232.227
3. Per Arne Nyström nysse@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 14:00 25.04.2024 13:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/10/09) IP: 81.236.232.155
4. Gustaf Richard Ryott Malmros malmros.gustaf@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 08:14 26.04.2024 08:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/09/02) IP: 81.236.232.181
5. Anna Birgitta Christina Nordberg anna.nordberg@famrev.se	Signed Authenticated	26.04.2024 09:01 26.04.2024 09:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/30) IP: 81.25.87.63

* 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 Brf Sjöstadskajen

Org.nr 769621-8382

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstadskajen för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 för föreningen.

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 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 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 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 Sjöstadskajen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Stockholm

FAMREV-Familjeföretagens Revisionsbyrå AB

Anna Nordberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 09:00

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 25.04.2024 11:35

DOCUMENT ID:

B18A7oD-R

ENVELOPE ID:


BkrCmoPWC-B18A7oD-R

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Birgitta Christina Nordberg anna.nordberg@famrev.se	 Signed Authenticated	26.04.2024 09:00 26.04.2024 09:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/30) IP: 81.25.87.63

* 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