



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöstadsviken

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. 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. 18

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 för permanent boende och lokaler under 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-12 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
Böljan 1	2006	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2007

Föreningen har 83 bostadsrätter om totalt 6 610 kvm och 2 lokaler om 69 kvm. Byggnadernas totalyta är 7678 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Johansson	Ordförande
Johan Nissen	Styrelseledamot
Cecilia Asklöf	Styrelseledamot
Eva Larsson	Styrelseledamot
Rickard Szorath	Styrelseledamot
Thomas Grundsten	Styrelseledamot
Bobo Skipper	Suppleant
Vivi-Anne Johansson	Suppleant

Valberedning

Mats Gidlund
Stefan Lindholm

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Katrine Elbra Godkänd revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-31. Antagande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Byte av luftfilter i samtliga lägenheter.

Planerade underhåll

2027 ● Byte av termostater och radiatorventiler i samtliga lägenheter.

Behandling av golv och trapplöp i trapphus.

Måla väggar och tak samt räcke i trapphus - etapp 1.

Ommålning garage.

2026 ● OVK och rensning av ventilationskanaler.

Dammbinda betonggolv i källargångarna.

Ommålning cykelrum, miljörum och tvättstuga.

2025 ● Byta dräneringspumpar.

Omfogning av stensockel (fasad).

2024 ● Spolning av avloppsstammar.

Nya nödtelefoner i hissar.

Rengöring av värmeväxlare, filtreringsbyte och avgasning - undercentral.

Spola avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum

Ekonomisk förvaltning SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum

Fastighetsskötsel SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum

Städning av trapphus Keabgruppen AB

Hissar, service och jour KONE AB

Distributionsavtal TV	Tele2
El	Ellevio AB (nät) samt Nordic Green Energy (el)
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Hämtning från återvinningsrum	PreZero Recycling AB
Sophämtning	Sjöstadens Östra Sopsug Samfällighetsförening
Lägenhetsförteckning	SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum
Fastighetsanslutning bredband	Telenor Sverige AB (Ownit)
Passersystem och porttelefon	Skilpad AB
Garageförvaltning	SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum
Serviceavtal frånluftsvärmepump	Enstar AB
Tomträttsavtal	Stockholms stad, exploateringsnämnden
Snöskottning och underhåll av tak	Björn Persson Plåtslageri AB
Systematisk brandskyddsarbete	Brandsäkra AB
Skötsel av grönområden	AB Hus och Villaträdgårdar
Stamspolning	Avloppsteknik Svenska AB
Försäkringsfullmakt	Svenska Bolån AB
Besiktning av hissar	Kiwa Inspecta AB
Städning av garage	Coreclean Stockholm AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Snöröjning och halkbekämpning (fram till november)	PB Mark & Miljö AB
Snöröjning och halkbekämpning (från november)	Keabgruppen AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sjöstadens Östra Sopsug Samfällighetsförening, med en andel på 4.66%.
Samfälligheten förvaltar central sopsugsanläggning.

Övrig verksamhetsinformation

Affärslokalen är uthyrd till B&B Bro & Betong Projektledning AB (556447-8641) från 1 mars 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 10% den 2023-01-01.

Föreningen har under året haft en god likviditet och har amorterat 1,75 mnkr på lånen. Föreningens lån uppgår vid årsskiftet till 41,75 mnkr.

Övriga uppgifter

Uppdaterade trivselsregler antagna av styrelsen oktober 2023.

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet gäller fram till 2025-12-31 med en årlig tomträttsavgäld på 931.500 kr.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna som är en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar.

Föreningen är medlem i Sjöstadsvikens förening som är en ideell intresseorganisation för bostadsrättsföreningar, boföreningar och bostadsföretag i Hammarby Sjöstad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 136 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 137 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 497 071	5 814 573	5 784 516	5 750 833
Resultat efter fin. poster	-932 216	-970 241	-1 811 537	-1 268 449
Soliditet (%)	81	80	80	79
Yttre fond	6 777 370	5 003 920	5 238 354	4 606 090
Taxeringsvärde	361 370 000	361 370 000	273 488 000	273 488 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	795	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 317	6 582	6 809	6 960
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 438	5 666	5 861	5 991
Sparande per kvm totalyta, kr	232	246	244	239
Elkostnad per kvm totalyta, kr	58	55	37	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	49	45	34	38
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	21	21	16
Energikostnad per kvm totalyta, kr	132	121	92	80
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,31	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8,01	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 29 550 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen eftersträvar ett kassaflöde i nivå med den periodiserade och uppskattade årliga kostnaden för återinvesteringar och underhåll. Underhållsplanen uppdateras årligen och utgör en väsentlig del i föreningens 5-åriga likviditetsplan som ligger till grund för eventuella framtida avgiftshöjningar eller upptag av nya lån.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	72 753 000	-	-	72 753 000
Upplåtelseavgifter	119 997 000	-	-	119 997 000
Fond, yttre underhåll	5 003 920	-233 584	2 007 034	6 777 370
Balanserat resultat	-14 882 446	-736 657	-2 007 034	-17 626 137
Årets resultat	-970 241	970 241	-932 216	-932 216
Eget kapital	181 901 233	0	-932 216	180 969 017

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 619 103
Årets resultat	-932 216
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 007 034
Totalt	-18 558 353

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	81 212
Balanseras i ny räkning	-18 477 141

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	6 497 071	5 814 573
Övriga rörelseintäkter	3	114 574	39 480
Summa rörelseintäkter		6 611 645	5 854 052
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 280 487	-3 286 137
Övriga externa kostnader	9	-496 218	-511 904
Personalkostnader	10	-168 284	-150 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 632 067	-2 626 808
Summa rörelsekostnader		-6 577 056	-6 575 045
RÖRELSERESULTAT		34 589	-720 992
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 977	4 129
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-985 782	-253 378
Summa finansiella poster		-966 805	-249 249
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-932 216	-970 241
ÅRETS RESULTAT		-932 216	-970 241

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	221 615 455	224 217 921
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		221 615 455	224 217 921
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		221 615 455	224 217 921
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		43 240	64 329
Övriga fordringar	14	1 768 198	1 733 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	36 097	31 936
Summa kortfristiga fordringar		1 847 535	1 829 659
Kassa och bank			
Kassa och bank		169 137	286 278
Summa kassa och bank		169 137	286 278
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 016 672	2 115 937
SUMMA TILLGÅNGAR		223 632 127	226 333 858

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		192 750 000	192 750 000
Fond för yttre underhåll		6 777 370	5 003 920
Summa bundet eget kapital		199 527 370	197 753 920
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 626 137	-14 882 446
Årets resultat		-932 216	-970 241
Summa fritt eget kapital		-18 558 353	-15 852 687
SUMMA EGET KAPITAL		180 969 017	181 901 233
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		49 285	0
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 000 000	17 500 000
Summa långfristiga skulder		8 049 285	17 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	33 750 000	26 000 000
Leverantörsskulder		116 475	229 840
Skatteskulder		33 701	29 989
Övriga kortfristiga skulder		62 585	10 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	651 064	662 508
Summa kortfristiga skulder		34 613 825	26 932 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		223 632 127	226 333 858

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	34 589	-720 992
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 632 067	2 626 808
	2 666 656	1 905 815
Erhållen ränta	18 977	4 129
Erlagd ränta	-969 003	-253 378
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 716 631	1 656 567
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	20 429	577 327
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-85 579	-167 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 651 481	2 066 325
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-29 602	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 602	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 750 000	-1 500 000
Depositioner	49 285	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 700 715	-1 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-78 836	566 325
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 981 016	1 414 691
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 902 180	1 981 016

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöstadsviken 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, 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:

Byggnad	1 - 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	5 255 616	4 777 860
Hysesintäkter lokaler, moms	192 316	178 339
Hysesintäkter garage	848 235	726 250
Hysesintäkter garage, moms	12 353	5 400
Hysesintäkter förråd	28 800	28 800
Deb. fastighetsskatt, moms	3 720	0
El	0	32 400
Elintäkter laddstolpe	44 555	-450
Nycklar/lås vidarefakturerering	370	0
Övernattnings-/gästlägenhet	32 870	32 700
Påminnelseavgift	600	0
Dröjsmålsränta	414	0
Pantsättningsavgift	10 118	28 015
Överlåtelseavgift	6 565	0
Andrahandsuthyrning	20 594	5 233
Vidarefakturerade kostnader	39 945	0
Öres- och kronutjämning	0	27
Summa	6 497 071	5 814 573

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	25 159
Elstöd	103 687	0
Övriga intäkter	10 887	14 321
Summa	114 574	39 480

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 540	3 028
Fastighetsskötsel gård enl avtal	59 384	59 381
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 183	16 993
Städning enligt avtal	112 870	108 218
Städning utöver avtal	12 650	15 738
Hissbesiktning	8 600	8 165
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	4 451	0
Brandskydd	23 723	32 826
Myndighetstillsyn	2 600	2 520
Gårdkostnader	269	99
Gemensamma utrymmen	0	900
Sophantering	1 575	1 517
Snöröjning/sandning	114 198	87 366
Serviceavtal	139 756	138 289
Förbrukningsmaterial	34 810	29 548
Summa	521 606	504 588

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	5 984	0
Trapphus/port/entr	0	21 271
Sophantering/återvinning	2 216	2 409
Dörrar och lås/porttele	1 179	8 441
VVS	80 367	23 480
Värmeanläggning/undercentral	1 777	6 238
Ventilation	0	24 314
Elinstallationer	30 212	4 443
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	4 466
Tak	0	9 108
Balkonger/altaner	0	2 905
Mark/gård/utemiljö	0	10 097
Garage/parkering	1 985	0
Vattenskada	3 761	0
Summa	127 482	117 173

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Hyreslägenheter	0	233 584
Hiss	81 212	0
Summa	81 212	233 584

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	446 334	422 423
Uppvärmning	378 063	344 277
Vatten	189 928	161 046
Sophämtning/renhållning	26 377	24 454
Grovsopor	8 531	7 141
Summa	1 049 233	959 341

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	76 405	68 272
Tomträttsavgäld	931 500	931 500
Kabel-TV	66 248	60 812
Bredband	90 788	81 485
Samfällighetsavgifter	130 425	118 914
Övriga fastighetskostnader	0	10 693
Fastighetsskatt	205 587	199 777
Summa	1 500 953	1 471 452

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	9 371	13 739
Juridiska åtgärder	0	20 605
Inkassokostnader	1 033	1 535
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	60
Befarade förluster	3 798	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 188	21 831
Styrelseomkostnader	0	4 700
Fritids och trivselkostnader	29 206	897
Föreningskostnader	3 130	900
Förvaltningsarvode enl avtal	318 222	309 265
Överlåtelsekostnad	12 861	0
Pantsättningskostnad	10 117	0
Övriga förvaltningsarvoden	14 938	0
Korttidsinventarier	26 598	0
Administration	10 190	45 793
Konsultkostnader	12 455	79 469
Bostadsrätterna Sverige	7 300	7 300
Föreningsavgifter	5 810	5 810
Summa	496 218	511 904

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	139 713	124 324
Arbetsgivaravgifter	28 571	25 872
Summa	168 284	150 196

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	985 753	253 202
Kostnadsränta skatter och avgifter	29	0
Övriga räntekostnader	0	176
Summa	985 782	253 378

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	247 319 511	247 319 511
Årets inköp	29 602	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	247 349 113	247 319 511
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-23 101 590	-20 474 782
Årets avskrivning	-2 632 067	-2 626 808
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 733 658	-23 101 590
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	221 615 455	224 217 921
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	179 600 000	179 600 000
Taxeringsvärde mark	181 770 000	181 770 000
Summa	361 370 000	361 370 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	674 911	674 911
Utgående anskaffningsvärde	674 911	674 911
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-674 911	-674 911
Utgående avskrivning	-674 911	-674 911
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	35 155	34 275
Klientmedel	0	930 753
Övriga kortfristiga fordringar	0	4 381
Transaktionskonto	665 490	0
Borgo räntekonto	1 067 552	763 985
Summa	1 768 198	1 733 394

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	28 831	31 936
Upplupna hyror, avgifter	7 266	0
Summa	36 097	31 936

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-10-16	0,60 %	9 500 000	9 500 000
Stadshypotek AB	2025-03-01	0,62 %	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek AB	2024-12-02	4,48 %	8 500 000	8 500 000
Stadshypotek AB	2024-12-30	4,45 %	7 500 000	8 500 000
Stadshypotek AB	2024-06-24	4,42 %	8 250 000	9 000 000
Summa			41 750 000	43 500 000
Varav kortfristig del			33 750 000	26 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 750 000 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
Uppl kostn räntor	51 287	34 508
Uppl kostnad arvoden	0	76 072
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	15 879
Förutbet hyror/avgifter	599 777	536 049
Summa	651 064	662 508

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	52 000 000	52 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 5 % den 2024-01-01. Styrelsen har omförhandlat avtal om bredband med Ownit / Telenor: från 2024-03-01 sänks kostnaden från 89 kr/mån till 59 kr/mån inklusive moms per lägenhet. Avtalet avser bandbredden 1000/1000 Mbit/s och gäller under fem år med fast pris. Omförhandlingen innebär en kostnadsminskning med 30.000 kr/år.

Underskrifter

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

Stockholm

Peter Johansson
Ordförande

Cecilia Asklöf
Styrelseledamot

Eva Larsson
Styrelseledamot

Johan Nissen
Styrelseledamot

Rickard Szorath
Styrelseledamot

Thomas Grundsten
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Katrine Elbra
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstadsviken, org. nr 769614-0834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstadsviken 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 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 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 revisionsmed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Bostadsrättsföreningen Sjöstadsviken 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 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, kon-solideringsbehov, 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen 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 ersätt-ningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

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 gransk-ningsåtgärder 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 överträdelse 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 disposit-ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor