



Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Sjöstaden 3, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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.

Föreningen har via hemsidan www.sjostaden3.se sin huvudsakliga informationskanal till medlemmar och externa intressenter som t.ex. fastighetsmäklare. På hemsidan finns kontaktuppgifter och allmän information om föreningens styrelse, ekonomi och fastighetsskötsel m.m. samt information om aktuella frågor.

På hemsidan finns även föreningens dokumentarkiv innehållande samtliga bokslut samt stadgar och trivselregler.

Föreningens stadgar

Under 2024 anpassades föreningens stadgar till ny lagstiftning. Styrelsen anlidade juridisk kompetens från Borätt Forum Styrelsesupport för detta arbete. Föreningens stadgar registrerades 2024-04-03.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Konvojen 1 i Stockholms kommun den 1 oktober 2005. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 124 bostadsrätter samt 5 hyreslokaler. Den totala boytan är 8 420 kvm och lokalytan 350,5 kvm. Föreningen disponerar 61 parkeringsplatser för bilar och 3 MC-platser. 30 av parkeringsplatserna är utrustade med laddboxar. Föreningen äger 33/50 delar av garage, en lokalyta om 1162 kvm.

Lägenhetsfördelning:

20 st	1 rum och kök
51 st	2 rum och kök
2 st	2,5 rum och kök
34 st	3 rum och kök
10 st	3,5 rum och kök
5 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners AB. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Föreningens fastighetsförsäkring inkluderar inte tillägget.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i ett källargarage med 88 p-platser och 5 MC-platser. Föreningen delar garage och gård med Brf Konvojen (Konvojen 2). Styrelserna samarbetar kring de gemensamma utrymmena och andra frågor av gemensamt intresse, nyinvesteringar och förvaltning av gården.

Anläggningsförättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet.

Den kommunala fastighetsavgiften avseende den del av fastigheten som är taxerad som bostad uppgick år 2024 till 1 630 kr per lägenhet då föreningen betalar full avgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 463 447 000 kr, varav markvärde 234 647 000 kr. Värdeår är 2008. Taxeringsvärdet för gemensamhetsanläggningen var 5 544 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Storholmen Förvaltning AB för teknisk förvaltning av fastigheten. De ansvarar bl a för att aktiviteter enligt föreningens underhållsplan genomförs. Föreningen har även fastighetsskötselavtal med Energibevakning AB samt med Recompany AB för skötsel av kretsloppsrum.

Brandskydd

Föreningen tecknade i november 2024 avtal med brandsäkerhetsföretaget Brandsäkra för det systematiska brandskyddsarbetet (SBA). Fram till dess hade föreningen avtal med brandsäkerhetsföretaget Presto.

Bredband

Föreningen tillhandahåller genom Telenor Sverige AB internet, fast telefoni samt ett grundutbud av TV-kanaler och som ingår i månadsavgiften.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 april 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften 2024 uppgår i genomsnitt till 902 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Enligt föreningens stadgar avsätts 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus vilket blir 1 390 tkr per år för planerat underhåll alternativt kostnaderna enligt underhållsplan. Kostnaderna för detta underhåll bedöms enligt den 50-åriga underhållsplanen öka och kräva avsättningar på ca 3 500 tkr per år. Med den uppdaterade underhållsplanen som bas och ökande kostnader för planerat underhåll bedöms fortsättningsvis ett kassaflöde i nivå ca 2 700 tkr som nödvändigt för att bibehålla en sund ekonomi i föreningen.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras löpande och sträcker sig 50 år framåt.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Joel Bibrant, ordförande Lilian Martinez Jovana Bratic David Wessman Lena Houghton Richard Wallin (avgått) Börje Pasainen (avgått)
Suppleanter	Martin Trost Thomas Fay Ulf Karbin

Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans. Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam försäkring.

Revisor

Ordinarie revisor: Tomas Ericson, auktoriserad revisor, Borev Revision AB

Revisorssuppleant: Peter Lindqvist, utsedd revisorssuppleant av Borev Revision AB

Valberedning

Ulf Norén

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2024 har BRF Sjöstaden 3 präglats av omfattande arbete inom flera områden, särskilt gällande ekonomisk stabilitet, fastighetsförvaltning och medlemsfrågor. Styrelsen har hanterat en rad strategiska frågor, genomfört en del mindre underhållsprojekt och fortsatt utveckla föreningens digitala arbetssätt.

Den ekonomiska förvaltningen har varit en central punkt på styrelsens agenda. Föreningen har hanterat ökade drifts- och räntekostnader genom en nödvändig avgiftshöjning på 8% från och med januari 2025 för att säkerställa fortsatt ekonomisk stabilitet. Vidare har styrelsen arbetat aktivt med att förhandla om föreningens lån, där två större lån har bundits på två år. Det ekonomiska arbetet har även innefattat en översyn av föreningens kostnader och diverse leverantörsavtal där ett nytt avtal tecknats gällande Brandskydd. Fastighetsunderhållet har även under 2024 varit en stor post i föreningens budget och planering. Några av de viktigaste insatserna har inkluderat att åtgärda skador på fasad.

Hantering av andrahandsuthyrningar och medlemsfrågor har varit ett återkommande arbete under året. Styrelsen har infört en mer strukturerad hantering av andrahandsuthyrningar för att komma åt problematik med olovlig andrahandsuthyrning.

För att säkerställa att föreningens regler efterlevs har styrelsen gett Fastum i uppdrag att skicka ut rättelseanmodan till medlemmar som misstänks bedriva olovlig andrahandsuthyrning. Vidare har medlemsansökan om rivning av en bärande betongvägg avslagits med hänvisning till föreningens stadgar och policybeslut från 2014

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 190 (192) medlemmar. Under året har 22 (14) medlemmar tillträtt samt 23 (12) medlemmar utträtt ur föreningen vid 16 (11) antal överlåtelser. 6 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 796	8 586	7 923	7 880
Resultat efter finansiella poster	-576	-2 712	-1 300	-1 525
Soliditet %	67,23	66,99	66,97	66,92
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	902	764	682	669
Skuldsättning per kvm (kr)	10 727	10 848	11 004	11 125
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/)	12 654	12 797	12 981	13 124
Sparande per kvm (kr)	266	201	217	217
Räntekänslighet (%)	14,03	16,74	19,02	19,61
Energikostnad per kvm (kr)	130	142	142	110
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73,70	71,37	69,80	70,04
Genomsnittlig skuldränta %	3	2	1	1
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	23	23	23	31
Fastighetens belåningsgrad %	32	32	32	32
Årets resultat exkl. avskrivningar (tkr)	2 386	227	1 668	1 433

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnad för medlemmarnas hushållsel ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Genomsnittlig skuldränta %

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad %

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA) av föreningens fastighet.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att räntekostnaderna för fastighetslånen ökat med 39 % i jämförelse med föregående år. Föreningens avskrivningar av aktiverade tillgångar och investeringar/underhåll är också en stor påverkande faktor. Framtida ekonomiska åtaganden kommer i första hand finansieras genom egen kassa, justering av avgifterna samt upptagande av nya lån.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	171 742 740	68 347 260	10 535 146	-23 538 998	-2 712 405	224 373 743
Disposition av föregående års resultat:			-5 449 699	2 737 294	2 712 405	0
Årets resultat					-576 170	-576 170
Belopp vid årets utgång	171 742 740	68 347 260	5 085 447	-20 801 704	-576 170	223 797 573

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-20 801 704
årets förlust	-576 170
	-21 377 874

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	3 500 000
från föreningens fond för yttre underhåll ianspråktas	-252 729
i ny räkning överföres	-24 625 145
	-21 377 874

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt likviditetsanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	9 796 306	8 586 328
Övriga rörelseintäkter	2	620 211	634 671
Summa rörelseintäkter		10 416 517	9 220 999
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 753 623	-5 339 454
Övriga externa kostnader	4	-1 079 087	-1 252 119
Personalkostnader	5	-306 248	-305 351
Avskrivningar		-2 962 601	-2 962 601
Summa rörelsekostnader		-8 101 559	-9 859 525
Rörelseresultat		2 314 958	-638 526
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 037	16 061
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 911 165	-2 089 940
Summa finansiella poster		-2 891 128	-2 073 879
Resultat efter finansiella poster		-576 170	-2 712 405
Årets resultat		-576 170	-2 712 405

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	329 507 354	332 464 817
Inventarier, verktyg och installationer	7	35 969	41 107
Summa materiella anläggningstillgångar		329 543 323	332 505 924
Summa anläggningstillgångar		329 543 323	332 505 924
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		43 730	30 498
Övriga fordringar	8	2 353 869	1 496 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	152 320	169 362
Summa kortfristiga fordringar		2 549 919	1 696 163
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		781 144	717 634
Summa kassa och bank		781 144	717 634
Summa omsättningstillgångar		3 331 063	2 413 797
SUMMA TILLGÅNGAR		332 874 386	334 919 721

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		240 090 000	240 090 000
Fond för yttre underhåll		5 085 447	10 535 146
Summa bundet eget kapital		245 175 447	250 625 146
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 801 704	-23 538 998
Årets resultat		-576 170	-2 712 405
Summa fritt eget kapital		-21 377 874	-26 251 403
Summa eget kapital		223 797 573	224 373 743
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	56 900 000	56 500 000
Summa långfristiga skulder		56 900 000	56 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	49 650 000	51 250 000
Depositionsavgifter		446 446	488 756
Leverantörsskulder		365 997	486 218
Skatteskulder		758 976	745 212
Övriga skulder		48 208	67 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	907 186	1 007 854
Summa kortfristiga skulder		52 176 813	54 045 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		332 874 386	334 919 721

Förändring av likvida medel

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-576 169

-2 712 405

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 962 601

2 962 601

Förändring skatteskuld/fordran

13 764

47 920

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

2 400 196

298 116

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

87 056

261 864

Förändring av kortfristiga skulder

-282 930

53 459

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 204 322

613 439

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-1 200 000

-1 550 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 200 000

-1 550 000

Årets kassaflöde

1 004 322

-936 561

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

2 111 534

3 048 096

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

3 115 856

2 111 535

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%
Ombyggnationer	10%
Bergvärme	3,33%
Laddstolpar	10%
Inventarier	10%
Installationer	10%

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	7 594 090	6 435 714
Hyrer lokaler	1 283 181	1 178 990
P-plats och garage	870 623	932 277
Hysesintäkter, övriga objekt	48 413	39 346
	9 796 307	8 586 327

I årsavgiften ingår fastighetsel, vatten och bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
El, moms	66 945	54 476
Laddstolpar el-bilar	231 200	190 400
El, ej moms	-1 756	0
Avfallshantering, moms	62 580	81 900
Övernattnings-/gästlägenhet	79 262	55 776
Övriga momspl. ersättningar och intäkter	51 316	37 133
Övriga ej momspl ersättningar och intäkter	18 611	11 710
Elprisstöd	0	203 276
Ersättning från hyresgäst	42 310	0
Försäkringsersättningar	49 267	0
Övriga fakturerade kostn, moms	20 476	0
	620 211	634 671

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	175 870	135 602
Trädgårdsskötsel	84 711	102 280
Kostnader i samband med städdagar	0	1 718
Städkostnader	187 343	249 391
Städning extradebiteringar	35 271	89 735
Hyra av entrémattor	32 412	50 638
Snöröjning/sandning	67 829	96 872
Takskottning	9 756	2 542
Sotning	2 743	0
Systematiskt brandskyddsarbete	43 961	5 633
Serviceavtal - service av garageport	2 926	0
Serviceavtal - Enstar	78 687	76 515
Hisskostnader	108 048	112 624
Serviceavtal - porttelefoner	73 447	57 321
Besiktningsskostnader	8 754	16 006
Sopsugsanläggning	143 843	136 995
Reparationer	448 263	245 355
Planerat underhåll	252 729	1 949 699
Fastighetsel	906 279	1 095 879
Vatten och avlopp	387 290	311 112
Avfallshantering	218 341	194 023
Försäkringskostnader	129 894	87 293
Bredband	330 634	330 634
Hyra för kontorslokal	6 597	6 597
Förbrukningsinventarier	3 702	-24 906
Förbrukningsmaterial	8 358	9 062
Hyra för garage/parkering	0	835
Myndighetskrav	5 935	0
	3 753 623	5 339 455

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	179 910	179 910
Fastighetsavgift	202 120	197 036
Datorkommunikation	2 170	0
Kreditupplysning	12 976	7 177
Hemsida	1 228	1 228
Porto	307	150
Föreningsgemensamma kostnader	1 725	25 603
Revisionsarvode	22 593	19 382
Ekonomisk förvaltning	204 877	192 519
Tekn. förvaltning grundavtal & extra debitering	330 275	359 809
Avgifter Bolagsverket	2 400	2 400
Bankkostnader	0	15 040
Upprättande av energideklaration	0	3 906
Konsultarvoden	9 300	0
Juridisk konsultation	60 638	50 493
Övriga externa tjänster	23 032	83 773
Medlems-/föreningsavgifter	8 680	25 860
Övriga poster	1 299	0
Konst. förlust hyres/avg.fordr/andra kundfordr.	15 557	87 834
	1 079 087	1 252 120

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	229 200	217 950
Övriga arvoden	0	16 500
Arvode valberedning	5 500	5 500
Sociala avgifter på arvoden	71 548	65 401
	306 248	305 351

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	273 092 772	273 092 772
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	273 092 772	273 092 772
Ingående avskrivningar	-30 627 955	-27 670 492
Årets avskrivningar	-2 957 463	-2 957 463
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 585 418	-30 627 955
Utgående redovisat värde	239 507 354	242 464 817
Bokfört värde byggnader	239 507 354	242 464 817
Bokfört värde mark	90 000 000	90 000 000
	329 507 354	332 464 817

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	357 981	357 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	357 981	357 981
Ingående avskrivningar	-316 874	-311 736
Årets avskrivningar	-5 138	-5 138
Utgående ackumulerade avskrivningar	-322 012	-316 874
Utgående redovisat värde	35 969	41 107

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	278	95 828
Andra kortfristiga fordringar	18 878	6 574
Avräkningskonto förvaltare	2 334 713	1 393 901
	2 353 869	1 496 303

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	0	30 420
Bredband	82 658	82 658
Ekonomisk förvaltning	38 712	36 983
Underhållsavtal	17 816	19 301
Medlems/föreningsavgifter	8 590	0
Service	4 544	0
	152 320	169 362

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	3,83	2025-03-25	16 150 000	16 150 000
Swedbank	3,57	2026-03-25	24 000 000	24 000 000
Stadshypotek	3,5	2026-03-30	9 850 000	10 000 000
Stadshypotek	2,782	2025-03-31	15 600 000	15 650 000
SBAB	1,85	2025-03-20	16 700 000	16 700 000
Stadshypotek	2,32	2026-12-01	1 080 000	1 260 000
Stadshypotek	2,82	2026-12-30	23 170 000	23 990 000
			106 550 000	107 750 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-48 450 000	-51 250 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Nästkommande års amortering: 1 150 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 48 450 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	15 518	14 698
Styrelsearvoden	114 601	0
Beräknade sociala avgifter	36 872	0
Förutbetalda hyror och avgifter	388 180	755 920
Fastighetsskötsel	10 734	2 867
Fastighetsel	109 145	146 214
Vatten	152 205	51 504
Avfallshantering	1 706	10 043
Städkostnader	14 506	0
Snöröjning	4 086	4 083
Porttelefoner serviceavtal	15 175	0
Löpande reparationer	22 707	2 940
Ber arvode för revision extern	19 000	19 000
Förutb hyror/avg, ej reskontra	0	585
Upplupna arvoden valberedning	2 750	0
	907 185	1 007 854

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	112 600 000	112 600 000
	112 600 000	112 600 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joel Bibrant
Ordförande

Lilian Martinez

Jovana Bratic

Lena Houghton

David Wessman

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

Peter Lindqvist
Utsedd revisorssuppleant av Borev revision AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Sjöstaden_3.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-29 07:29:30

Dokumentet är undertecknat av:

	DAVID WESSMAN (19940325XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-25 09:25:39
	KARL JOEL BIBRANT (19721105XXXX) Ordförande	2025-04-27 15:20:33
	LILIAN ARAOS MARTINEZ (19800729XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-28 21:19:16
	JOVANA BRATIC (19960106XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-28 19:10:00
	Hans Peter Lindkvist (19621210XXXX) Revisor	2025-04-29 07:29:30
	Anna Lena Houghton (19631020XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-27 14:59:20



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Sjöstaden_3.pdf (946704 byte)

1E79426694DEB7D935523930EAE9D54AB32AE6CE146FAD8F63E2B9786D0AD1BF37DF20F3B2ABA6908E57
12DC001B78F0BEF7E11813A9F6CE637768F8BD826C79

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

