

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Sjöstadsallén

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 erhållen faktura eller skickad 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 Sjöstadsallén, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 juli 2017.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen innehar sedan den 1 mars 2007 tomträtten till fastigheten Sjöfarten 1 i Stockholms kommun. Från och med 2017 är avgälden 1 058 500 kr och oförändrad till och med 2026. Omförhandling ska påkallas senast tolv månader periodens slut.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sex-åtta våningar med totalt 110 bostadsrätter. Den totala boytan är 8 588 kvm. I fastigheten finns också fem lokaler med en total uthyrningsbar yta om 366 kvm. Föreningen disponerar 57 parkeringsplatser för bilar och 3 parkeringsplatser för motorcyklar i garaget.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten har varit fullvärdeförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett styrelserum för styrelsens arbete.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Stockholm Mårtensdal GA:1. Anläggningen är inrättad för ändamålet sopsuganläggning och förvaltas av Sjöstadens Västra Sopsug samfällighetsförening. Andelstalet för Sjöfarten 1 är ca 4,18 %.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Sjöfarten 2 (AB Familjebostäder). Gemensamhetsanläggningen omfattar innergård med tillbehör, belysningsstolpar, gemensamma sulor för nerfart och garage, dagvattenledningar med tillhörande brunnar samt fördröjningsmagasin med nedstigningsbrunnar. Andelstalen grundar sig på antalet lägenheter per fastighet och innebär att Sjöfarten 1 svarar för ca 54 % och Sjöfarten 2 för ca 46 % av gemensamhetsanläggningens kostnader.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetens värdeår är 2008. Bostadslägenheterna var efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastades de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva, som är 2019, utgår full fastighetsavgift vilken 2024 uppgick till 1 630 kr per lägenhet. Beloppet indexeras årligen. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår, med för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 479 336 000 kr, varav byggnadsvärdet är 239 200 000 kr och markvärde 240 136 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Habitek Förvaltning AB om fastighetsskötsel.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 30 mars 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 enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgick under 2024 till i genomsnitt 847 kr/kvm boyta per år jämfört med 817 kr föregående år.

Till följd av förväntade högre kostnader beslöt styrelsen att höja avgifterna med 4 % från och med 1 januari 2024 och med 2% från och med januari 2025.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm boyta.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 13.

Vid månadsskiftet januari/februari 2024 refinansierades ett lån med tidigare rörlig räntebas, 3 månaders STIBOR, och räntepåslag. Lånet om 15 900 000 kr bands till räntesatsen 3,53% med förfalldatum 2027-01-30. Föreningen har därefter en fast genomsnittlig ränta på 3,90% fram till 2025-09-30.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Karin Jonsson Henrik Bonde Niclas Cholodov Jens Ohlsson Sven Rudebeck Anders Comvik	ordförande
-----------	--	------------

Suppleanter	Eleftherios Moutsinas José Javier Veganzones Robert Ingre
-------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Volante Underwriting Sweden AB.

Revisorer

Andreas Holman Maria Sukhova Kungsbron Borevision AB	Revisor Revisorssuppleant
--	------------------------------

Valberedning

Michaas Fichter
Nadja Mirmiran

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen höjde avgifter för boende och boendes parkeringar med 4 procent från och med 1 januari 2024 och 2 procent från och med 1 januari 2025.

Under 2024 åtgärdades tätskiktet mellan gård och garage. Därefter renoverades garaget. Fastighetens ventilationsanläggning och samtliga ventilationskanaler har rengjorts. Tre av fyra ventilationsaggregat ersattes i samband med rengöringen. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts i föreningens kommersiella lokaler.

I början av 2025 genomfördes stamspolning i hela fastigheten. Aktiviteter har ingått i det planerade underhållet för fastigheten.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 173 (174) medlemmar. Under året har 17 (7) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris av 74 660 (75 090) kr/kvm. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 612	9 418	7 944	7 842
Resultat efter finansiella poster	-4 549	-2 441	-2 176	-1 979
Soliditet (%)	78,76	78,67	78,65	78,31
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	847	817	680	680
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 435	7 577	7 717	7 940
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 784	7 900	8 046	8 278
Sparande per kvm (kr/kvm)	156	270	175	194
Räntekänslighet (%)	9,19	9,67	11,84	12,18
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	138	141	120	105
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75,46	74,38	73,44	74,40
Årets resultat exkl avskrivningar	-785	1 305	1 570	1 737

Fr.o.m ÅR 2023 är det 7 st nya nyckeltal som är obligatoriska i Årsredovisningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är tidigare år omräknade.
(K2-föreningar har fortsatt krav på nyckeltalen; Nettoomsättning, Resultat efter finansiella poster och Soliditet)

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 dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

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

Föreningens ekonomi

Föreningen har en stabil och kontrollerad ekonomi. Under året har föreningens samtliga fem kommersiella lokaler varit uthyrda.

Underhåll och investeringar

Under 2024 har föreningen genomfört både planerat och extra fastighetsunderhåll enligt föreningens underhållsplan som sträcker sig till 2047. Föreningens underhållsinsatser varierar mellan åren. Då årets underhållsinsatser var mer betydande blev resultatet före avskrivningar - 0,8 mkr.

Åtgärder i underhållsplanen var finansierade inom ramen för nuvarande avgiftsnivå. Likvida medel för genomförda underhållsinsatser under 2024 har också sparats in under tidigare år.

Garantiåtgärder fönster med JM

Vatten har tidigare trängt in via vissa fönster vid kraftigt regn eller snöfall. Detta reklamerades till byggherren JM. JM genomförde under 2023 överenskomna utvändiga och invändiga förbättringar. Under våren 2024 genomfördes en efterkontroll, utan anmärkningar. Ärendet är därmed avslutat.

Kassalikviditet och amorteringar

Styrelsen planerar föreningens ekonomi och likviditet utifrån att föreningens lån har en genomsnittlig räntenivå om cirka 4 % (4). Föreningen har sedan 2021 haft en fast amorteringsplan med 1 mkr per år fram till och med 2025, för att som lägst årligen amortera cirka 1,5 % av skulden.

Flerårsöversikt

Föreningens intäkter (milj.kr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättnin	9,6	9,5	7,9	7,8	8,0
varav avgifter	7,3	7,0	5,8	5,8	6,3
varav hyror	2,2	2,2	2,0	1,9	1,7
Föreningens kostnader (milj.kr)	2024	2023	2022	2021	2020
Rörelsekostnader	-11,6	- 9,9	-9,4	-9,5	-8,6
varav underhåll och reparationer	-3,3	-1,8	-1,5	-1,7	-1,1
varav avskrivningar	-3,8	-3,7	-3,7	-3,7	-3,7
Finansiella poster	-2,6	-2,1	-0,7	-0,3	-0,5
Föreningens resultat (milj.kr)	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat före avskrivningar, underhåll och räntor	5,1	4,6	3,3	2,8	4,5
Resultat före avskrivningar	-0,8	1,2	1,6	1,7	3,4
Resultat	-4,5	-2,5	-2,2	-1,9	-0,9
Föreningens lån	2024	2023	2022	2021	2020
Lån (milj.kr)	66,8	67,8	69,1	71,1	73,6
Lån (kr/kvm BOA)	7 784	7 900	8 046	8 278	8 570
Snittränta (procent)	3,87	3,13	0,97	0,38	0,5
Räntekostnader (kr/kvm BOA)	304	250	79	32	60
Amorteringar (milj. kr)	1,0	1,2	2,0	2,5	2,0

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 392 000	199 998 000	2 647 263	-19 151 292	-2 440 749	260 445 222
Disposition av föregående års resultat:			214 700	-2 655 449	2 440 749	0
Årets resultat					-4 548 553	-4 548 553
Belopp vid årets utgång	79 392 000	199 998 000	2 861 963	-21 806 741	-4 548 553	255 896 669

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-21 806 741
årets förlust	-4 548 553
	-26 355 294
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	214 700
ianspråktagande av yttre underhålls fond	-2 182 011
i ny räkning överföres	-24 387 983
	-26 355 294

Uppllysning om förlust

Föreningen redovisar ett balanserat underskott. Eget kapital uppgår efter underskottet till 255 896 669 kr. Underskottet inkluderar en linjär avskrivning av byggnaden utifrån antagandet att dess värde är 0 vid avskrivningsperiodens slut. Föreningen har under året utfört större underhållsinsatser vilket har påverkat resultatet. Föreningen har sparat ihop tidigare år för att täcka likviden för de extra underhållskostnader som föreningen haft under året. Föreningens nuvarande avgifter, och därmed intäkter, har bestämts utifrån att föreningen ska ha ett kassaflöde som täcker kostnader, exklusive avskrivningar, samt ett erforderligt sparande för framtida underhåll. Framtida avgifter kan variera.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 612 379	9 418 462
Övriga rörelseintäkter	3	14 286	121 583
Summa rörelseintäkter		9 626 664	9 540 045
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-7 410 825	-5 684 647
Övriga externa kostnader	5	-243 135	-267 490
Personalkostnader	6	-150 607	-137 994
Avskrivningar		-3 763 839	-3 745 934
Summa rörelsekostnader		-11 568 407	-9 836 066
Rörelseresultat		-1 941 742	-296 021
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 589	38 745
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 649 399	-2 183 473
Summa finansiella poster		-2 606 811	-2 144 728
Resultat efter finansiella poster		-4 548 553	-2 440 749
Årets resultat		-4 548 553	-2 440 749

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	7	320 755 641	324 377 841
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	1 598 648	1 676 748
Inventarier, verktyg och installationer	9	586 270	649 808
Summa materiella anläggningstillgångar		322 940 558	326 704 397
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	32 300	32 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 300	32 300
Summa anläggningstillgångar		322 972 858	326 736 697
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		122 699	85 479
Övriga fordringar	11	1 370 223	3 045 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	423 329	438 490
Summa kortfristiga fordringar		1 916 251	3 569 929
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		21 357	743 337
Summa kassa och bank		21 357	743 337
Summa omsättningstillgångar		1 937 609	4 313 266
SUMMA TILLGÅNGAR		324 910 467	331 049 963

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		279 390 000	279 390 000
Fond för yttre underhåll		2 861 963	2 647 263
Summa bundet eget kapital		282 251 963	282 037 263
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-21 806 741	-19 151 292
Årets resultat		-4 548 553	-2 440 749
Summa fritt eget kapital		-26 355 294	-21 592 041
Summa eget kapital		255 896 669	260 445 222
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	49 145 000	50 945 000
Summa långfristiga skulder		49 145 000	50 945 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	17 700 000	16 900 000
Leverantörsskulder		332 004	506 411
Skatteskulder		740 809	728 600
Övriga skulder	14	106 294	101 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	989 691	1 423 398
Summa kortfristiga skulder		19 868 798	19 659 741
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		324 910 467	331 049 963

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 548 553	-2 440 749
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 763 839	3 745 934
Förändring skatteskuld/fordran		12 209	72 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-772 505	1 377 885
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-37 220	21 426
Förändring av kortfristiga fordringar		5 887	-261 479
Förändring av leverantörsskulder		-174 407	291 092
Förändring av kortfristiga skulder		-428 745	138 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 406 990	1 567 678
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-1 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000	-1 250 000
Årets kassaflöde		-2 406 990	317 678
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 304 749	2 987 071
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		897 759	3 304 749

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-30 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	7 270 307	7 013 022
Hyror lokaler	1 114 434	1 046 244
P-plats och garage	1 040 414	1 194 234
Debiterad fastighetsskatt	114 079	112 663
Elavgifter	73 145	52 298
	9 612 379	9 418 461

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv- och bredband samt bostadsrättstilläggsförsäkring.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Fjärrkontroll garage, taggar till låssystem	12 552	900
Elprisstöd	0	110 862
Betalningspåminnelser	600	1 320
Övriga poster	1 134	8 501
	14 286	121 583

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	159 953	139 391
Trädgårdsskötsel	44 987	35 684
Städkostnader	271 929	262 591
Hyra av entrémattor	52 519	49 605
Snöröjning/sandning	66 185	101 474
Systematiskt brandskyddsarbete	19 114	11 667
Hisskostnader	32 127	30 732
Besiktningkostnader	9 715	0
Gemensamhetsanläggning	136 712	124 537
Planerat underhåll och reparationer	3 269 620	1 759 276
Fastighetsel	401 645	336 193
Uppvärmning	610 744	601 711
Vatten och avlopp	418 054	327 609
Avfallshantering	108 038	60 784
Försäkringskostnader	136 923	124 290
Tomträttsavgäld	1 058 000	1 058 000
Fastighetsskatt	193 360	193 360
Kommunal fastighetsavgift	179 299	174 790
Kabel-tv	17 619	46 978
Bredband	181 706	179 689
Förbrukningsinventarier/material	17 298	35 928
Övriga poster	25 278	30 358
	7 410 825	5 684 647

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Telefoni	6 076	5 693
Datorkommunikation	22 509	20 002
Hemsida	5 845	5 792
Porto	1 304	0
Föreningsgemensamma kostnader	7 621	10 073
Revisionsarvode	23 831	21 222
Ekonomisk förvaltning	138 584	135 209
Teknisk förvaltning	630	10 281
Bankkostnader	2 908	3 145
Konsultarvoden	6 396	0
Juridisk konsultation	0	29 969
Medlem/föreningsavg, avdragsg	21 603	21 652
Övriga poster	5 828	4 452
	243 135	267 490

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	105 003
Sociala avgifter	36 007	32 991
	150 607	137 994

Not 7 Byggnader och tomträtt

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	362 220 000	362 220 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	362 220 000	362 220 000
Ingående avskrivningar	-37 842 159	-34 219 959
Årets avskrivningar	-3 622 200	-3 622 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 464 359	-37 842 159
Utgående redovisat värde	320 755 641	324 377 841
Taxeringsvärden byggnader	239 200 000	239 200 000
Taxeringsvärden mark	240 136 000	240 136 000
	479 336 000	479 336 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 231 997	2 231 997
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 231 997	2 231 997
Ingående avskrivningar	-555 250	-477 150
Årets avskrivningar	-78 100	-78 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-633 350	-555 250
Utgående redovisat värde	1 598 647	1 676 747

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	807 226	807 226
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	807 226	807 226
Ingående avskrivningar	-157 417	-111 783
Årets avskrivningar	-63 539	-45 634
Utgående ackumulerade avskrivningar	-220 956	-157 417
Utgående redovisat värde	586 270	649 809

Tillfört 2022 laddstolpar, netto efter bidrag 358 tkr.

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	32 300	32 300
	32 300	32 300

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	494 921	484 548
Avräkningskonto förvaltare	876 401	1 557 718
Fastum Fasträntekonto	0	1 003 694
Andra kortfristiga fordringar	-1 099	0
	1 370 223	3 045 960

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	47 200	42 523
Bredband och TV	49 838	49 831
Tomträttsavgäld	264 500	264 500
Ekonomisk förvaltning	34 139	33 636
Medlemskap bostadsrätterna	8 250	8 250
Hemsida	906	906
Fastighetsskötsel	0	38 844
Entremattor	14 159	0
Serviceavtal	4 337	0
	423 329	438 490

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	3,720	2026-02-02	17 700 000	17 700 000
Nordea	4,422	2024-02-05	0	15 900 000
Nordea	3,880	2025-09-30	16 700 000	16 700 000
Stadshypotek	4,450	2026-09-30	16 545 000	17 545 000
Stadshypotek	3,530	2027-01-30	15 900 000	0
			66 845 000	67 845 000

Kortfristig del av långfristig skuld	17 700 000	16 900 000
--------------------------------------	------------	------------

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 16 700 000 kr

Varav årlig amortering enligt villkorsbilagor: 1 000 000 kr

Not 14 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld Q4	59 289	72 588
Deposition	40 001	40 001
Moms förutbetalda hyror	6 874	-15 836
Övriga kortfristiga skulder	130	4 579
	106 294	101 332

Not 15 Upplupna kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	156 484	224 941
Styrelsearvoden	58 732	58 732
Beräknade sociala avgifter	21 082	21 082
Beräknat arvode för revision extern	23 888	23 888
El	48 226	50 039
Värmekostnader	76 056	75 985
Vatten	69 141	54 598
Renhållningskostnader	2 426	0
Reparationer	8 975	17 054
Städning	21 523	20 538
Tele2	586	438
Snöröjning	3 289	22 531
Förbrukningsmaterial	10 254	0
Förutbetalda avgifter och hyror	489 029	853 572
	989 691	1 423 398

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	100 000 000	100 000 000
	100 000 000	100 000 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har förekommit efter balansdagen, utöver de som lämnats upplysning om på annan plats i årsredovisningen.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Karin Jonsson
Ordförande

Henrik Bonde

Niclas Cholodov

Jens Ohlsson

Sven Rudebeck

Anders Comvik

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

Kungsbron Borevision AB

Andreas Holman
Revisor








Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Sjöstadsallén.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-21 11:07:07

Dokumentet är undertecknat av:

 ANDREAS HOLMAN (19860423XXXX) Revisor	2025-05-21 11:07:07
 Sven Rudebeck (19770525XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-20 14:37:54
 HENRIK BONDE (19671210XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-20 20:56:59
 Carl Anders Cornvik (19510506XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-20 21:25:59
 Karin Elisabet Jonsson (19760106XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-20 13:56:18
 Jens Roger Olsson (19720820XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-20 13:56:41
 Niclas Cholodov (19710924XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-20 22:00:13



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Sjöstadsallén.pdf (1175017 byte)

313CF8219A077DA4CB71CA436829A98F164ADEC2B8A56636A6176ACD90780815E481C462FB9653F7C02F
E56C8D57FA5D1EC2E3CCBDCDF0AE52CBBEEFF85F6A4F

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöstadsallén, org.nr. 769615-7267

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstadsallén för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöstadsallén för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor




Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-21 11:08:01

Dokumentet är undertecknat av:

 ANDREAS HOLMAN (19860423XXXX) Revisor

2025-05-21 11:08:00



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (105993 byte)

357C3D5116F4D724267EF97AE841DA8FA4F382051C073C89E369DBD66028F4B9BA65E3CD16738CDE6D0A
10D28A0A94518FCF8C5C4B6A883188AAC8CA0DC611B3

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

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

