



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjövikskajen

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
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 och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-20 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
Marievik 33	2012	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2013

Föreningen har 131 bostadsrätter om totalt 10 530 kvm och 6 lokaler om 1 320 kvm. Byggnadernas totalyta är 11976 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niklas Nilsson	Ordförande
Adriana Hall	Styrelseledamot
Monica Strindefalk	Styrelseledamot
Tine Asplund	Styrelseledamot
Tomas Tetzell	Styrelseledamot
Alexander Mattsson	Suppleant
Aziz Moshél	Suppleant
Martin Hallin	Suppleant
Bertil Bengtsson	Suppleant

Valberedning

Nour Mabrouk

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening

Revisorer

Margareta Kleberg Revisor BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-25. Ändring av stadgarna .

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-23. Ändring av stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2023 ● Träpaneler, nya postfack samt ommålning av entréerna.

2021 ● Byte till LED-belysning i trapphusen

Planerade underhåll

2024 ● Stampsplning, OVK lokaler, byte av mätare för vattenförbrukning

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Allgranth AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Parkeringsförvaltning	Aimo Park AB
Service hissar	Kone AB
Trapphusstädning	Städpoolen Scandinavia AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i GA 9, med en andel på 21%.

Samfälligheten förvaltar garage. Föreningen är dessutom medlem i GA 4 (andel 14 %), som förvaltar Marieviksgatan (del av) och Buteljgatan med tillhörande tekniska installationer och GA 10 (andel 42 %), som förvaltar Karaffgatan samt kommunikationsyta på del av Sjövikstorget med tillhörande tekniska installationer..

Övrig verksamhetsinformation

- Montering av träpaneler och nya postfack samt ommålning har gjorts i entréerna.
- Inför utgången av JM:s 10-åriga ansvarstid för fastigheten har synpunkter inhämtats från de boende om eventuella brister i våra byggnader. Konsulter har anlåtts för att undersöka om det finns skäl att rikta krav mot JM. Arbetet fortsätter under 2024 med fokus på fasader och avloppssystem.
- Föreningen har startat Grannsamverkan, som är ett samarbete med polisen med syfte att förebygga brottslig verksamhet.
- Stadgarna har uppdaterats och förtydligats bl.a. avseende ansvarsfördelningen mellan de boende och föreningen.
- Oanvända cyklar har samlats ihop och kommer under våren att skänkas till återvinning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Med anledning av höjda räntekostnader och övriga driftskostnader höjdes avgiften med 10% från den 1 januari 2023. Lokalhyresgästerna har fått en höjning av hyran i enlighet med den indexuppräkningsformel som följer av Fastighetsägarnas standardavtal som föreningen tillämpar.
- I samband med omläggning av ett av de större lånen valde föreningen en något kortare bindningstid för att vid nästa omläggning dra nytta av den förväntade sänkningen av låneräntan. Föreningen har amorterat 2 miljoner kronor enligt plan och har därutöver kunnat amortera 3 miljoner kronor. För att få bättre avkastning har en del av föreningens överskottslikviditet placerats hos SBAB.
- Föreningen har fått ett elstöd från staten på drygt 140 000 kr.

Förändringar i avtal

- Efter en upphandling har fastighetsförsäkringen med Brandkontoret förlängts.
- GA 4 och GA 10 har under året slutit avtal med en ny entreprenör, Habitek, för vinterunderhållet av gatorna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 222 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 16. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	14 342 735	13 100 822	12 942 004	12 688 618
Resultat efter fin. poster	1 935 469	1 808 779	1 799 142	2 824 076
Soliditet (%)	80	80	79	79
Yttre fond	2 967 991	2 693 391	3 547 130	3 047 284
Taxeringsvärde	586 200 000	586 200 000	388 800 000	388 800 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	712	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	51,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 054	12 530	12 903	13 347
Skuldsättning per kvm totalyta	10 599	11 019	11 347	11 738
Sparande per kvm totalyta	499	472	513	536
Elkostnad per kvm totalyta, kr	92	108	86	66
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	78	68	63	50
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	22	19	15
Energikostnad per kvm totalyta	197	198	169	131
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,61	0,82	-	-
Räntekänslighet (%)	16,92	-	-	-

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 och vatten (totalt 489 061 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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	260 392 000	-	-	260 392 000
Upplåtelseavgifter	263 243 000	-	-	263 243 000
Fond, yttre underhåll	2 693 391	-447 400	722 000	2 967 991
Balanserat resultat	10 517 940	2 256 178	-722 000	12 052 119
Årets resultat	1 808 778	-1 808 778	1 935 469	1 935 469
Eget kapital	538 655 110	0	1 935 469	540 590 579

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	12 774 120
Årets resultat	1 935 469
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-722 000
Totalt	13 987 588

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	13 987 589

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	14 342 735	13 100 822
Övriga rörelseintäkter	3	254 091	97 682
Summa rörelseintäkter		14 596 826	13 198 504
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 263 496	-5 935 040
Övriga externa kostnader	9	-748 779	-775 336
Personalkostnader	10	-201 239	-184 837
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 397 812	-3 399 171
Summa rörelsekostnader		-10 611 325	-10 294 385
RÖRELSERESULTAT		3 985 501	2 904 119
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		102 160	7 138
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 152 191	-1 102 479
Summa finansiella poster		-2 050 032	-1 095 341
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 935 469	1 808 779
ÅRETS RESULTAT		1 935 469	1 808 779

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	663 815 649	667 213 461
Summa materiella anläggningstillgångar		663 815 649	667 213 461
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		663 815 649	667 213 461
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		505 399	1 160 535
Övriga fordringar	13	4 058 780	3 665 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	232 572	477 831
Summa kortfristiga fordringar		4 796 751	5 304 190
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 038 233	1 504 526
Summa kassa och bank		3 038 233	1 504 526
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 834 984	6 808 715
SUMMA TILLGÅNGAR		671 650 633	674 022 176

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		523 635 000	523 635 000
Fond för yttre underhåll		2 967 991	2 693 391
Summa bundet eget kapital		526 602 991	526 328 391
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 052 119	10 517 941
Årets resultat		1 935 469	1 808 779
Summa fritt eget kapital		13 987 588	12 326 719
SUMMA EGET KAPITAL		540 590 579	538 655 110
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	76 250 000	80 929 500
Summa långfristiga skulder		76 250 000	80 929 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	50 679 500	51 034 000
Leverantörsskulder		597 794	636 538
Skatteskulder		183 041	108 933
Övriga kortfristiga skulder		1 524 197	950 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 825 522	1 707 253
Summa kortfristiga skulder		54 810 054	54 437 566
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		671 650 633	674 022 176

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 985 501	2 904 119
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 397 812	3 399 171
	7 383 313	6 303 290
Erhållen ränta	97 796	7 138
Erlagd ränta	-2 140 059	-1 049 297
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 341 049	5 261 132
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	781 380	-732 547
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	714 856	15 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 837 284	4 543 894
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-5 034 000	-3 929 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 034 000	-3 929 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 803 284	614 394
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 169 772	4 555 378
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 973 056	5 169 772

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjövikskajen 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.

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, el och vatten.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 666 480	6 060 569
Samfällighetsavgift, ej moms	298 311	245 019
Hysesintäkter lokaler, moms	4 519 268	4 440 798
Hysesintäkter garage	498 279	1 177 880
Hysesintäkter garage, moms	742 660	0
Hysesintäkter förråd	67 488	73 208
Deb. fastighetsskatt, moms	574 280	0
Bredband	345 840	345 840
Varmvatten	0	206 968
Varmvatten, moms	208 329	42 066
El, moms	335 574	465 929
Pantsättningsavgift	12 033	42 504
Överlåtelseavgift	9 086	0
Vidarefakturerade kostnader	31 750	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	33 362	0
Öres- och kronutjämning	-5	42
Summa	14 342 735	13 100 822

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	40 464
Elstöd	143 547	0
Övriga intäkter	110 544	57 218
Summa	254 091	97 682

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	111 103	123 718
Fastighetsskötsel utöver avtal	51 039	82 899
Fastighetsskötsel gård enl avtal	31 669	34 049
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	10 889
Larm och bevakning	0	6 281
Städning enligt avtal	202 875	196 633
Städning utöver avtal	11 826	17 543
Sotning	14 891	8 182
Hissbesiktning	7 408	7 056
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	19 549
Brandskydd	17 105	9 636
Myndighetstillsyn	2 600	5 670
Gårdkostnader	6 758	1 074
Gemensamma utrymmen	29 503	108 317
Sophantering	57 046	54 621
Garage/parkering	52 164	0
Snöröjning/sandning	117 541	151 615
Serviceavtal	137 766	126 866
Mattvätt/Hyrmattor	92 661	81 899
Fordon	0	1 405
Förbrukningsmaterial	642	38 280
Summa	944 598	1 086 180

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	55 403	16 385
Bostadsrättslägenheter	0	1 903
Hyseslokaler	105 919	212 381
Förskola	580	10 621
Tvättstuga	3 201	0
Trapphus/port/entr	19 379	41 642
Sophantering/återvinning	5 652	0
Dörrar och lås/porttele	32 458	24 997
Övriga gemensamma utrymmen	0	21 377
VVS	228 736	90 577
Värmeanläggning/undercentral	100 620	21 255
Ventilation	209 112	211 748
Elinstallationer	18 902	13 301
Tele/TV/bredband/porttelefon	4 740	7 436
Hissar	50 075	159 727
Tak	4 881	0
Fasader	2 919	0
Balkonger/altaner	34 925	0
Mark/gård/utemiljö	191 213	2 562
Vattenskada	0	18 662
Skador/klotter/skadegörelse	29 401	8 379
Summa	1 098 116	862 954

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	164 700
Lokaler	0	282 700
Entr/trapphus	640 521	0
Summa	640 521	447 400

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	1 106 328	1 289 703
Uppvärmning	935 850	811 228
Vatten	317 280	266 314
Sophämtning/renhållning	321 178	303 759
Summa	2 680 637	2 671 004

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	149 715	142 960
Samfällighetsavgifter	257 909	232 542
Fastighetsskatt	492 000	492 000
Summa	899 624	867 502

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	2 357
Tele- och datakommunikation	362 867	362 675
Juridiska åtgärder	48 972	9 605
Inkassokostnader	7 101	1 175
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	165	2 024
Revisionsarvoden extern revisor	27 694	24 791
Styrelseomkostnader	8 500	8 000
Fritids och trivselkostnader	0	483
Föreningskostnader	9 132	25 133
Förvaltningsarvode enl avtal	175 731	170 814
Överlåtelsekostnad	16 453	0
Pantsättningskostnad	19 682	0
Administration	10 305	70 796
Konsultkostnader	62 177	97 483
Summa	748 779	775 336

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	157 500	144 900
Arbetsgivaravgifter	43 739	39 937
Summa	201 239	184 837

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 081 048	1 100 899
Dröjsmålsränta	560	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1 500
Övriga räntekostnader	576	80
Övriga finansiella kostnader	70 007	0
Summa	2 152 191	1 102 479

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	698 050 000	698 050 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	698 050 000	698 050 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-30 836 539	-27 437 368
Årets avskrivning	-3 397 812	-3 399 171
Utgående ackumulerad avskrivning	-34 234 351	-30 836 539
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	663 815 649	667 213 461
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>293 548 624</i>	<i>293 548 624</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	361 000 000	361 000 000
Taxeringsvärde mark	225 200 000	225 200 000
Summa	586 200 000	586 200 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8 302	578
Klientmedel	0	1 594 219
Övriga kortfristiga fordringar	115 655	0
Transaktionskonto	1 997 180	0
Borgo räntekonto	1 937 643	2 071 027
Summa	4 058 780	3 665 824

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	83 373	341 283
Förutbet försäkr premier	144 835	136 548
Upplupna ränteintäkter	4 364	0
Summa	232 572	477 831

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-07-30	2,96 %	15 750 000	16 750 000
SEB	2024-09-28	4,39 %	14 000 000	15 354 500
SEB	2025-09-28	4,41 %	31 500 000	33 679 500
SEB	2024-08-28	0,78 %	33 679 500	33 679 500
SEB	2025-08-28	0,46 %	32 000 000	32 500 000
Summa			126 929 500	131 963 500
Varav kortfristig del			50 679 500	51 034 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 116 929 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Extern revisor	32 000	32 000
Uppl kostn räntor	67 054	54 922
Uppl kostn vatten	56 073	51 061
Uppl kostnad Sophämtning	33 768	40 280
Uppl kostnad arvoden	139 500	139 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	43 830	43 831
Förutbet hyror/avgifter	1 453 297	1 345 659
Summa	1 825 522	1 707 253

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	174 500 000	174 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt beslut av styrelsen höjdes månadsavgiften med 5 % från den 1 januari 2024. Även avgiften för vatten har höjts från årsskiftet efter att ha varit oförändrad under lång tid.

Underskrifter

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

Stockholm

Adriana Hall
Styrelseledamot

Monica Strindefalk
Styrelseledamot

Niklas Nilsson
Ordförande

Tine Asplund
Styrelseledamot

Tomas Tetzell
Styrelseledamot

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

BDO Mälardalen AB
Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2024 10:02

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 27.03.2024 14:47

DOCUMENT ID:

HJfwd7oZ1C

ENVELOPE ID:

ryBDXjZ1A-HJfwd7oZ1C

DOCUMENT NAME:

Brf Sjövikskajen, 769623-5428 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Niklas B Karlsson Nilsson niklas@sjovikskajen.se	 Signed Authenticated	27.03.2024 15:31 27.03.2024 15:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/26) IP: 95.193.133.61
2. TOMAS TETZELL tomas@sjovikskajen.se	 Signed Authenticated	27.03.2024 18:14 27.03.2024 18:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/06/18) IP: 2.248.216.16
3. TINE ASPLUND tine@sjovikskajen.se	 Signed Authenticated	28.03.2024 08:28 27.03.2024 19:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/03/29) IP: 81.224.74.235
4. MONICA ELISABETH STRINDEFALK monica@sjovikskajen.se	 Signed Authenticated	01.04.2024 18:11 01.04.2024 18:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/01/30) IP: 213.67.69.127
5. ADRIANA HALL adriana@sjovikskajen.se	 Signed Authenticated	02.04.2024 16:58 02.04.2024 16:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/07/25) IP: 90.129.207.176
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	 Signed Authenticated	04.04.2024 10:02 04.04.2024 10:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 89.255.230.200

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjövikskajen
Org.nr. 769623-5428

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjövikskajen 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 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 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av

föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2024 10:00

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 27.03.2024 14:47

DOCUMENT ID:

HJPD7sZk0

ENVELOPE ID:

r1xBwQi-JR-HJPD7sZk0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser Brf Sjövikskajen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	 Signed	04.04.2024 10:00	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02)
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	04.04.2024 09:59	Low	IP: 89.255.230.200

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed