



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjövikskajen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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

Marken innehas med äganderätt.

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 7 lokaler om 1 320 kvm. Byggnadernas totalyta är 11976 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niklas Nilsson	Ordförande
Adriana Hall	Ledamot
Aziz Moshél	Ledamot
Bertil Bengtsson	Ledamot
Tine Asplund	Ledamot
Tomas Tetzell	Ledamot
Claudio Merino	Suppleant
Martin Hallin	Suppleant
Alexander Dratos	Suppleant

Valberedning

Thomas Larsson och Ida Smed-Sörensen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Margareta Kleberg Revisor BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 • OVK har genomförts i lokalerna, byte har gjorts av mätare för vattenförbrukning
- 2023 • Träpaneler, nya postfack samt ommålning av entréerna.
- 2021 • Byte till LED-belysning i trapphusen

Planerade underhåll

- 2025 • Stamspolning, OVK i lägenheterna, besiktning av taksäkerhet, dammbindning och målning betonggolvvav

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Parkeringsförvaltning	Aimo Park AB
Service hissar	Kone AB
Teknisk förvaltning	Allgranth 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 tekniska installationer och GA 10 (andel 42 %), som förvaltar Karaffgatan samt kommunikationsyta på del av Sjövikstorget med tillhörande tekniska installationer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Två lån i SEB har förlängts. Ett lån på 14 mkr förlängdes med bunden ränta i 2 år och ett lån på 30,6 mkr förlängdes med bunden ränta i 3 år. Detta lån amorterades samtidigt med drygt 3 mkr.

- Avgiften de boende betalar för varmvattnet har höjts.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

- Del av ett cykelrum har hyrts ut till Stokab (kommunalt bolag) för kopplingsutrymme.

Övriga uppgifter

- Undersökning har genomförts av fasader och avloppsledningar för ev. anspråk mot JM under ansvarstiden.

- Ett 25-tal oanvända cyklar har lämnats över till ett cykelåtervinningsföretag.

- Se också under rubriken Underhåll ovan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 222 st. Tillkommande medlemmar under året var 31 och avgående medlemmar under året var 32. Vid räkenskapsårets slut fanns det 221 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 24 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	15 305 357	14 342 735	13 100 822	12 942 004
Resultat efter fin. poster	1 978 509	1 935 469	1 808 779	1 799 142
Soliditet (%)	81	80	80	79
Yttre fond	3 689 991	2 967 991	2 693 391	3 547 130
Taxeringsvärde	586 200 000	586 200 000	586 200 000	388 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	756	712	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	51,6	51,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 572	12 054	12 530	12 903
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 175	10 599	11 019	11 347
Sparande per kvm totalyta, kr	460	499	472	513
Elkostnad per kvm totalyta, kr	100	92	108	86
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	91	78	68	63
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	26	22	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	218	197	198	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,41	1,61	-	-
Räntekänslighet (%)	15,31	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 609 371 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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	260 392 000	-	-	260 392 000
Upplåtelseavgifter	263 243 000	-	-	263 243 000
Fond, yttre underhåll	2 967 991	-	722 000	3 689 991
Balanserat resultat	12 052 119	1 935 469	-722 000	13 265 588
Årets resultat	1 935 469	-1 935 469	1 978 509	1 978 509
Eget kapital	540 590 579	0	1 978 509	542 569 089

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	13 987 589
Årets resultat	1 978 509
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-722 000
Totalt	15 244 098

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	15 244 098

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 305 357	14 342 735
Övriga rörelseintäkter	3	111 440	254 091
Summa rörelseintäkter		15 416 797	14 596 826
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 017 696	-6 263 496
Övriga externa kostnader	9	-858 181	-748 779
Personalkostnader	10	-219 662	-201 239
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 397 812	-3 397 812
Summa rörelsekostnader		-10 493 351	-10 611 325
RÖRELSERESULTAT		4 923 446	3 985 501
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		184 736	102 160
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 129 672	-2 152 191
Summa finansiella poster		-2 944 936	-2 050 032
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 978 509	1 935 469
ÅRETS RESULTAT		1 978 509	1 935 469

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	660 417 837	663 815 649
Summa materiella anläggningstillgångar		660 417 837	663 815 649
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		660 417 837	663 815 649
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		964 872	505 399
Övriga fordringar	13	6 355 157	4 058 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	316 386	232 572
Summa kortfristiga fordringar		7 636 415	4 796 751
Kassa och bank			
Kassa och bank		857 288	3 038 233
Summa kassa och bank		857 288	3 038 233
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 493 703	7 834 984
SUMMA TILLGÅNGAR		668 911 540	671 650 633

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		523 635 000	523 635 000
Fond för yttre underhåll		3 689 991	2 967 991
Summa bundet eget kapital		527 324 991	526 602 991
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 265 588	12 052 119
Årets resultat		1 978 509	1 935 469
Summa fritt eget kapital		15 244 098	13 987 588
SUMMA EGET KAPITAL		542 569 089	540 590 579
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	58 350 000	76 250 000
Summa långfristiga skulder		58 350 000	76 250 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	63 500 000	50 679 500
Leverantörsskulder		320 266	597 794
Skatteskulder		74 116	183 041
Övriga kortfristiga skulder		1 918 153	1 524 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 179 917	1 825 522
Summa kortfristiga skulder		67 992 452	54 810 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		668 911 540	671 650 633

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 923 446	3 985 501
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 397 812	3 397 812
	8 321 258	7 383 313
Erhållen ränta	173 755	97 796
Erlagd ränta	-3 136 083	-2 140 059
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 358 930	5 341 049
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-512 121	781 380
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	368 309	714 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 215 117	6 837 284
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-5 079 500	-5 034 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 079 500	-5 034 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	135 617	1 803 284
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 973 056	5 169 772
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 108 673	6 973 056

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 999 924	6 666 480
Samfällighetsavgift, ej moms	432 175	298 311
Hysesintäkter lokaler, moms	4 811 105	4 519 268
Hysesintäkter garage	1 213 417	498 279
Hysesintäkter garage, moms	141 511	742 660
Hysesintäkter förråd	115 578	67 488
Deb. fastighetsskatt, moms	482 160	574 280
Bredband	345 840	345 840
Varmvatten, moms	321 657	208 329
El, moms	347 092	335 574
Pantsättningsavgift	22 203	12 033
Överlåtelseavgift	29 733	9 086
Administrativ avgift, moms	147	0
Administrativ avgift	1 470	0
Andrahandsuthyrning	4 302	0
Vidarefakturerade kostnader	8 300	31 750
Vidarefakturerade kostnader, moms	28 741	33 362
Öres- och kronutjämning	2	-5
Summa	15 305 357	14 342 735

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	143 547
Övriga intäkter	111 440	110 544
Summa	111 440	254 091

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	109 761	111 103
Fastighetsskötsel utöver avtal	52 586	51 039
Fastighetsskötsel gård enl avtal	50 756	31 669
Larm och bevakning	3 025	0
Städning enligt avtal	212 900	202 875
Städning utöver avtal	0	11 826
Sotning	18 474	14 891
Besiktningar	2 684	0
Hissbesiktning	7 937	7 408
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	49 350	0
Brandskydd	16 258	17 105
Bevakning	12 078	0
Myndighetstillsyn	11 985	2 600
Gårdkostnader	6 677	6 758
Gemensamma utrymmen	0	29 503
Sopphantering	27 325	57 046
Garage/parkering	126 828	52 164
Snöröjning/sandning	74 124	117 541
Serviceavtal	91 578	137 766
Mattvätt/Hyrmattor	101 800	92 661
Förbrukningsmaterial	632	642
Summa	976 757	944 598

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	18 233	55 403
Hyseslokaler	8 628	105 919
Förskola	28 460	580
Tvättstuga	0	3 201
Trapphus/port/entr	684	19 379
Sophantering/återvinning	0	5 652
Dörrar och lås/porttele	71 865	32 458
VVS	33 834	228 736
Värmeanläggning/undercentral	0	100 620
Ventilation	265 565	209 112
Elinstallationer	8 589	18 902
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 632	4 740
Hissar	172 147	50 075
Tak	7 063	4 881
Fasader	35 064	2 919
Fönster	3 514	0
Balkonger/altaner	0	34 925
Mark/gård/utemiljö	124 251	191 213
Vattenskada	109 665	0
Skador/klotter/skadegörelse	4 528	29 401
Summa	893 721	1 098 116

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	135 445	0
Entr/trapphus	0	640 521
Summa	135 445	640 521

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 197 568	1 106 328
Uppvärmning	1 090 631	935 850
Vatten	322 544	317 280
Sophämtning/renhållning	457 060	321 178
Summa	3 067 803	2 680 637

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	161 294	149 715
Samfällighetsavgifter	290 677	257 909
Fastighetsskatt	492 000	492 000
Summa	943 971	899 624

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	356 415	362 867
Juridiska åtgärder	16 481	48 972
Inkassokostnader	672	7 101
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	165
Revisionsarvoden extern revisor	31 811	27 694
Styrelseomkostnader	14 103	8 500
Fritids och trivselkostnader	2 550	0
Föreningskostnader	5 797	9 132
Förvaltningsarvode enl avtal	183 428	175 731
Överlåtelsekostnad	45 602	16 453
Pantsättningskostnad	30 788	19 682
Administration	19 382	10 305
Konsultkostnader	151 154	62 177
Summa	858 181	748 779

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 900	157 500
Arbetsgivaravgifter	47 762	43 739
Summa	219 662	201 239

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 992 364	2 081 048
Dröjsmålsränta	0	560
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 450	0
Övriga räntekostnader	0	576
Övriga finansiella kostnader	134 858	70 007
Summa	3 129 672	2 152 191

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	698 050 000	698 050 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	698 050 000	698 050 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-34 234 351	-30 836 539
Årets avskrivning	-3 397 812	-3 397 812
Utgående ackumulerad avskrivning	-37 632 163	-34 234 351
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	660 417 837	663 815 649
<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

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	99 672	8 302
Skattefordringar	4 100	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	115 655
Transaktionskonto	2 187 539	1 997 180
Borgo räntekonto	4 063 847	1 937 643
Summa	6 355 157	4 058 780

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	96 115	83 373
Förutbet fast skötsel	23 875	0
Förutbet försäkr premier	181 051	144 835
Upplupna ränteintäkter	15 345	4 364
Summa	316 386	232 572

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-07-30	2,96 %	14 750 000	15 750 000
SEB	2026-09-28	2,48 %	14 000 000	14 000 000
SEB	2025-09-28	4,41 %	30 500 000	31 500 000
SEB	2027-09-28	2,50 %	30 600 000	33 679 500
SEB	2025-08-28	0,46 %	32 000 000	32 000 000
Summa			121 850 000	126 929 500
Varav kortfristig del			63 500 000	50 679 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 106 850 000 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	124 586	0
Uppl kostnad Värme	142 334	0
Uppl kostnad Extern revisor	32 000	32 000
Uppl kostn räntor	60 643	67 054
Uppl kostn vatten	69 273	56 073
Uppl kostnad Sophämtning	53 903	33 768
Uppl kostnad arvoden	153 900	139 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	48 355	43 830
Förutbet hyror/avgifter	1 494 923	1 453 297
Summa	2 179 917	1 825 522

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	174 500 000	174 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

- För att säkerställa att det inte sker fuktinträngning i fasaderna kommer fortsatta undersökningar att göras.
- Avgiften för parkeringsplatserna i garaget höjs med 100 kr per plats och månad från och med den 1 april 2025.

Underskrifter

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

Adriana Hall
Ledamot

Aziz Moshél
Ledamot

Bertil Bengtsson
Ledamot

Niklas Nilsson
Ordförande

Tine Asplund
Ledamot

Tomas Tetzell
Ledamot

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

BDO Mälardalen AB
Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
18.03.2025 13:03

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 12.03.2025 14:04

DOCUMENT ID:
By7vDlBJ2ye

ENVELOPE ID:
HkDwUZ13Jl-By7vDlBJ2ye

DOCUMENT NAME:
Brf Sjövikskajen, 769623-5428 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TINE ASPLUND tine@sjovikskajen.se	Signed Authenticated	12.03.2025 14:11 12.03.2025 14:11	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.50.133
2. TOMAS TETZELL tomas@sjovikskajen.se	Signed Authenticated	12.03.2025 17:13 12.03.2025 17:01	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.72.59
3. Aziz Moshél aziz@sjovikskajen.se	Signed Authenticated	13.03.2025 16:24 13.03.2025 16:23	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.56.33
4. Jan Niklas B Karlsson Nilsson niklas@sjovikskajen.se	Signed Authenticated	13.03.2025 19:29 13.03.2025 06:49	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.50.41
5. ADRIANA HALL adriana@sjovikskajen.se	Signed Authenticated	13.03.2025 22:55 13.03.2025 22:55	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.236.170
6. SVEN BERTIL BENGTTSSON bertil@sjovikskajen.se	Signed Authenticated	18.03.2025 11:38 18.03.2025 11:34	eID Low	Swedish BankID IP: 2.68.10.159
7. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	18.03.2025 13:03 18.03.2025 13:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.167.243.110

* 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.



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 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 2024 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:
18.03.2025 13:02

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 12.03.2025 14:04

DOCUMENT ID:
Hy-wDL-12ke

ENVELOPE ID:
rylwDIWIJ3yx-Hy-wDL-12ke

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelser Brf Sjövikskajen.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	 Signed Authenticated	18.03.2025 13:02 18.03.2025 13:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.167.243.110

* 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



PDF
PAdES
sealed