



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sjöstadskajen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjöstadskajen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2060.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-04-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Hammarbyverken Samfällighetsförening. Föreningens andel är 33 procent. Samfälligheten förvaltar markanläggning och garage.

Styrelsen

Eva Ekmehag	Ordförande
Erik Hiller	Ledamot
Nils Jonas Holmqvist	Ledamot
Eva Monica Nygren	Ledamot

Stefan Billsjö	Suppleant
Mariana Bjurman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anna Nordberg	Ordinarie Extern	Familjeföretagens Revisionsbyrå
Eva Hansen	Suppleant Extern	Familjeföretagens Revisionsbyrå

Valberedning

Yvonne Fridolfsson
Mikael Tvärnstedt

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hammarbyverken 3	2011	STOCKHOLM

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

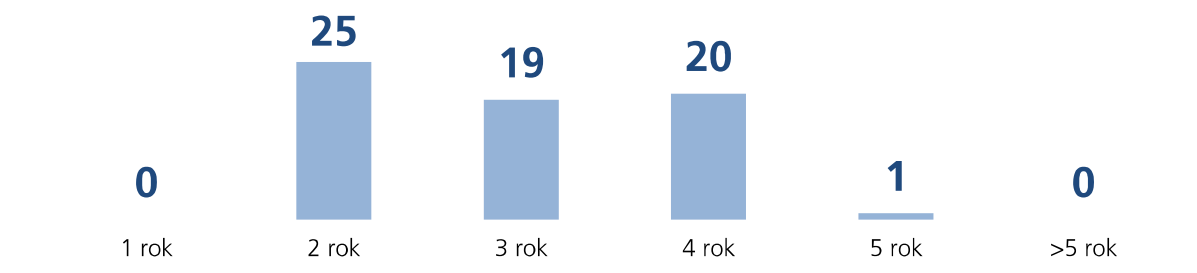
Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 685 m², varav 5 569 m² utgör boyta och 116 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Wennerströms Ljuskontroll AB	116 m ²	2022-09-30

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Gästlägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av Varmvattenavläsare	2021	utfört av Brunata AB
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ytbehandling entrépartier	2022	Jan Inghes torg 32
Installation av ytterligare 10 laddstolpar i föreningens garage	2022	Skall göra klart under Q1 2022 Plats 12-21
Tvättstuga-byta maskiner	2022	Alternativ ses över

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Försäkring av fastighet	Brandkontoret
Värmeleverans	Fortum
El leverans	Din El AB
Parkeringsplatser	SBC
Vicevårds- och fastighetsskötsel	Delagott AB. Nytt avtal med fastighetsskötare JP Properties från mars 2022
Återvinningsmaterial	Veolia (Hans Andersson Recycling AB)
Hiss skötsel	Kone AB
Trappstädning	Delagott AB. Nytt avtal med Veterankraft januari 2022
TV, Bredband, Telefoni	Telia AB
Elladdare i garaget	Compleo AB/AV-Line AB
Paketbox	Postnord
Varmvattenavläsning	Brunata AB
Driftövervakning	KTC AB
Jour fastighetsskötsel	Dygnet AB
Paketbox	Iboxen

Övrig information

- Föreningen har två förråd till kortvarig uthyrning till medlemmarna.
- Andrahandsuthyrning har godkänts och föreningen tar ut avgift för uthyrningen.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 547 524	3 705 067
Rörelseintäkter	4 871 560	4 763 452
Finansiella intäkter	1 025	174
Minskning kortfristiga fordringar	894	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	294 620
	4 873 479	5 058 246

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 333 447	3 417 282
Finansiella kostnader	211 768	208 815
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-150 000	325 256
Ökning av kortfristiga fordringar	0	30 272
Minskning av långfristiga skulder	159 164	234 164
Minskning av kortfristiga skulder	266 758	0
	3 821 137	4 215 789

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

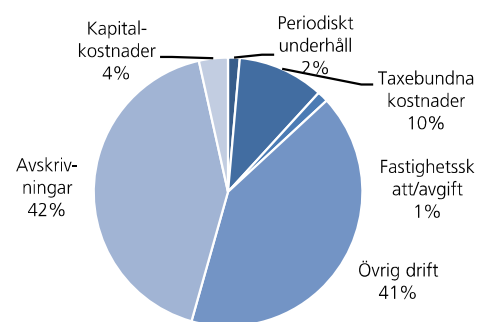
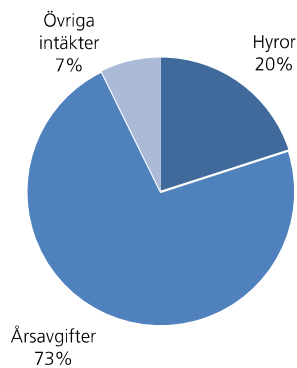
5 599 866 **4 547 524**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

1 052 342 **842 457**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vattenmätare bytt av Brunata
- Nytt avtal med Telia. Kostnad för bredband sänkt från 250 till 170kr/mån
- Nytt avtal med ny fastighetsskötare framförhandlat, JP Properties. Tar över i Mars 2022.
- Nytt avtal med städfirma, Veterankraft. Tar över i januari 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 104

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 106

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	636	636	636	636
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 804	2 763	2 685	2 579
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 243	5 272	5 314	5 405
Elkostnad/m ² totalyta	25	16	20	20
Värmekostnad/m ² totalyta	68	55	68	71
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	7	14	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	37	46	54
Soliditet (%)	89	89	89	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 214	-1 368	-1 338	-1 394
Nettoomsättning (tkr)	4 868	4 762	4 788	4 755

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 569 m² bostäder och 116 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	93 100 000	0	0	93 100 000
Upplåtelseavgifter	170 000 000	0	0	170 000 000
Fond för yttre underhåll	4 881 445	652 000	-36 106	4 265 551
S:a bundet eget kapital	267 981 445	652 000	-36 106	267 365 551
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-15 305 825	-652 000	-1 332 272	-13 321 552
Årets resultat	-1 213 588	-1 213 588	1 368 378	-1 368 378
S:a ansamlad förlust	-16 519 413	-1 865 588	36 106	-14 689 931
S:a eget kapital	251 462 032	-1 213 588	0	252 675 620

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 213 588
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 653 825
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-652 000
summa balanserat resultat	-16 519 413

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

86 625
-16 432 788

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 868 259	4 761 652
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 301	1 800
Summa rörelseintäkter		4 871 560	4 763 452

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 019 489	-3 027 345
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 199	-166 478
Personalkostnader	Not 6	-170 759	-223 460
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 540 958	-2 505 907
Summa rörelsekostnader		-5 874 405	-5 923 189

RÖRELSERESULTAT

-1 002 846 **-1 159 737**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 025	174
Räntekostnader och liknande resultatposter	-211 768	-208 815
Summa finansiella poster	-210 743	-208 641

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 213 588 **-1 368 378**

ÅRETS RESULTAT

-1 213 588 **-1 368 378**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2021-12-31

2020-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8, 14	275 789 947	278 155 649
Pågående byggnation	Not 9	0	325 256

Summa materiella anläggningstillgångar **275 789 947** **278 480 905**

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

275 789 947 **278 480 905**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		3 385	7 785
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 724 243	4 669 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	34 755	33 859

Summa kortfristiga fordringar **5 762 383** **4 710 935**

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

5 762 383 **4 710 935**

SUMMA TILLGÅNGAR

281 552 330 **283 191 840**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		263 100 000	263 100 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 881 445	4 265 551
Summa bundet eget kapital		267 981 445	267 365 551
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 305 825	-13 321 552
Årets resultat		-1 213 588	-1 368 378
Summa ansamlad förlust		-16 519 413	-14 689 931
SUMMA EGET KAPITAL		251 462 032	252 675 620
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 462 267	18 963 712
Summa långfristiga skulder		18 462 267	18 963 712
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 736 064	10 393 783
Leverantörsskulder		85 502	434 526
Skatteskulder		155 815	153 150
Övriga skulder		20 385	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	630 265	571 049
Summa kortfristiga skulder		11 628 031	11 552 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		281 552 330	283 191 840

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Laddstolpar	5 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 541 491	3 541 491
Hyror lokaler momspliktiga	325 226	320 512
Hyror garage	642 814	614 730
Hyror förråd	7 600	5 500
Bredbandsintäkter	195 000	195 000
Varmvattenintäkter	72 486	37 370
Elintäkter moms	5 224	0
Elintäkter laddstolpe	22 577	2 852
Avgift andrahandsuthyrning	14 672	15 673
Gästlägenhet	41 130	28 500
Öresutjämning	39	24
	4 868 259	4 761 652

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	3 301	1 800
	3 301	1 800

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	47 150	65 673
	Fastighetsskötsel beställning	18 349	33 885
	Städning entreprenad	60 308	100 290
	Städning enligt beställning	0	16 808
	Mattvätt/Hyrmattor	12 240	11 557
	Hissbesiktning	0	3 626
	Myndighetstillsyn	17 524	1 102
	Gemensamma utrymmen	600	0
	Garage/parkering	0	10 956
	Sophantering	0	1 488
	Gård	9 070	2 000
	Serviceavtal	65 325	57 481
	Förbrukningsmateriel	36 882	12 698
	Teleport/hissanläggning	7 844	7 844
	Brandskydd	1 062	4 547
		276 353	329 954
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 091	22 451
	Sophantering/återvinning	0	3 842
	Entré/trapphus	0	5 521
	Lås	8 831	2 116
	VVS	0	49 626
	Värmeanläggning/undercentral	4 609	0
	Ventilation	3 450	85 368
	Elinstallationer	9 692	22 193
	Hiss	0	3 648
	Tak	2 659	0
	Garage/parkering	10 149	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 629
	Vattenskada	10 449	0
		50 931	198 394
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	36 107
	VVS	86 625	0
		86 625	36 107
	Taxebundna kostnader		
	El	140 194	92 665
	Värme	384 987	311 534
	Vatten	78 681	42 333
	Sophämtning/renhållning	20 868	49 211
	Grovsopor	610	5 058
		625 340	500 801
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	58 684	57 069
	Markhyra/välgavgift/avgäld	1 105	0
	Tomträttsavgäld	1 378 000	1 378 000
	Samfällighetsavgift	254 629	246 813
	Bredband	209 427	202 788
		1 901 845	1 884 670
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 395	77 420
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 019 489	3 027 345

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	0	613
	Tele- och datakommunikation	4 953	19 766
	Inkassering avgift/hyra	509	900
	Revisionsarvode extern revisor	27 251	-11 812
	Föreningskostnader	0	555
	Styrelseomkostnader	5 740	4 100
	Fritids- och trivselkostnader	2 150	514
	Förvaltningsarvode	74 433	72 832
	Administration	5 774	4 448
	Korttidsinventarier	0	1 329
	Konsultarvode	17 839	68 359
	Föreningsavgifter	4 550	4 875
		143 199	166 478

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	133 900	170 140
	Sociala kostnader	36 859	53 320
		170 759	223 460

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	2 505 907	2 505 907
	Förbättringar	35 051	0
		2 540 958	2 505 907

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	296 050 000	296 050 000
	Nyanskaffningar	175 256	0
	Utgående anskaffningsvärde	296 225 256	296 050 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 894 351	-15 388 444
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 540 958	-2 505 907
	Utgående avskrivning enligt plan	-20 435 309	-17 894 351
	Planenligt restvärde vid årets slut	275 789 947	278 155 649
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	130 993 000	130 993 000
	Taxeringsvärde mark	112 108 000	112 108 000
		243 101 000	243 101 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	240 000 000	240 000 000
	Lokaler	3 101 000	3 101 000
		243 101 000	243 101 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	325 256
		0	325 256
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	123 457	111 383
	Momsavräkning	0	10 384
	Klientmedel hos SBC	4 549 433	4 547 524
	Fordringar kreditfakturor	920	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 433	0
		5 724 243	4 669 291
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	34 755	33 859
		34 755	33 859

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	4 265 551	3 664 675
	Reservering enligt stadgar	652 000	652 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-36 106	-51 124
	Vid årets slut	4 881 445	4 265 551

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken 0,800 %	10 576 900	10 576 900	2022-06-01
	Handelsbanken 0,520 %	10 234 619	10 343 783	2024-06-01
	Handelsbanken 0,730 %	8 386 812	8 436 812	2023-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut	29 198 331	29 357 495	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-10 736 064	-10 393 783	
		18 462 267	18 963 712	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 402 511 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	48 000 000	48 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	133 900	129 990
	Sociala avgifter	36 859	40 842
	Ränta	16 440	18 849
	Avgifter och hyror	443 066	381 368
		630 265	571 049

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- !0 nya laddstolpar har installerats i garaget under januari 2022

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2022

Eva Ekmeahag
Ordförande

Erik Hiller
Ledamot

Nils Jonas Holmqvist
Ledamot

Eva Monica Nygren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Anna Nordberg
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöstadskajen

Org.nr 769621-8382

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstadskajen för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöstadskajen för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser 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

Anna Nordberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se