



Årsredovisning 2023



Brf Sjöstadskanalen

Org nr 769623-2888

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

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

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

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

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

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

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

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

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöstadskanalen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 juni 2019.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen har den 28 september 2012 förvärvat tomträtten till Båtklubben 7 i Stockholm kommun. Innehavet är inskrivet den 10 oktober 2012. Nytt avtal gällande avgälden är tecknat på ytterligare en 10-års period fr.o.m den 1 augusti 2020. Avgälden har sänkts i förhållande till föregående period.

På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i 4-6 våningar med totalt 46 bostadsrättslägenheter, total boarea 4 035 kvm, och en lokal med en total lokalarea om 429 kvm. Föreningen disponerar över 27 parkeringsplatser och två MC-platser i eget källargarage.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Gemensamhetsanläggningar:

Föreningen är delaktig i tre samfälligheter tillsammans med kringliggande fastigheter:

- Sopsugsanläggning
- Gård (med tillhörande anordning för avledning av dagvatten samt belysning)
- Garagenedfart

Kostnaderna för samfälligheterna fördelas mellan deltagande föreningar enligt definierade nyckeltal för respektive samfällighet.

Servitut

Nyttjanderätt avseende dagvattenledning har träffats med Stockholm kommun, förmån Båtklubben 7. Servitut avseende kortläsare och elledning belastar Båtklubben 7 till förmån för Båtklubben 3. Ledningsrätt avseende kall- och spillvattenserviser för Stockholm Vatten kommer att belasta Båtklubben 7.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta kvm/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Södermalms Stadsdelsförvaltning	förskola	ja	429	2026-06-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2013 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2012.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2027 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler uppgår för närvarande till 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har följande väsentliga avtal:

- Föreningen har avtal rörande fastighetsförvaltning och jourtjänst med Driftia Förvaltning AB.
- Städavtal med Marie Puts & Städ AB gäller tills vidare.
- Snöröjning för vintersäsongen har tecknats med Tylömarks AB.
- Telefoni och bredband levereras även fortsättningsvis av Telia.
- Vatten levereras av Stockholm vatten, värme av Stockholm Exergi, el köps av Fortum via elnätsbolaget Ellevio.
- Brunata sköter mätning av förbrukat varmvatten.
- Sophämtningen i återvinningsrummet sköts av PreZero Recycling AB.
- Entrémattor sköts av Elis Textil service AB.
- Medlemskap i Bostadsrätterna med möjlighet till juridisk rådgivning, utbildningar m.m.
- Avtal har tecknats med Kone för service av hissar.
- Avtal har tecknats med Nomor för råttbekämpning (enligt överenskommelse inom samfälligheten).
- Porttelefonen administreras av styrelsen och styrsystemet hanteras av Aptus Assa Abloy.
- Nycklar, fjärrkontroller och taggar administreras av styrelsen och utfärdas av Automatic Alarm.
- Serviceavtal med Eways om laddstationer.
- Serviceavtal med Automatic Alarm.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår 2023 i genomsnitt till 546 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm boarea för föreningens hus.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har inga väsentliga åtgärder på fastigheten genomförts, utan det har begränsats till löpande underhåll och reparationer när så har krävts. Från och med 2023 är föreningen ansvarig för uthyrning av garageplatser inklusive laddboxar.

Från 1 januari 2024 höjdes avgifterna med 10 %. Huvudorsaken till höjningen är att föreningen omsatte tre lån (totalt knappt 21 mkr) per 1 oktober till betydligt högre räntenivå.

I samband med att ytterligare ett lån (ca 4,5 mkr) omsätts den sista september 2024, kommer styrelsen att konkurrensutsätta Handelsbanken med hela lånestocken.

Förutom högre räntekostnader, höjs även fjärrvärmekostnaden rejält. Alla avtal om tjänster till föreningen har kostnadsökningar p.g.a. indexerade prisjusteringar kopplade till inflationen. En minskad kostnadspost utgörs av lägre försäkringspremie genom byte av försäkringsbolag.

Ändringar i bostadsrättslagen från 1 januari 2024, innebär att bostadsrättsföreningarna ska redovisa nya nyckeltal i sin årsredovisning. Syftet med lagändringarna är att skapa en tryggare bostadsrätt genom att upplysa om de ekonomiska åtaganden som både befintliga bostadsrättsinnehavare har, samt vilka åtaganden som presumtiva köpare tar. Nya nyckeltal är årsavgift per kvadratmeter, skuldsättning per kvadratmeter, sparande per kvadratmeter, räntekänslighet samt energikostnad per kvadratmeter, Nyckeltalen ska redovisas i en serie om fyra år.

Vår förening står stabil i förhållande till nyckeltalen, inte minst tack vare flera års amorteringar av våra fastighetslån, vilket innebär att avgiftshöjningen från den 1 januari 2024 kunde begränsas till 10%.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet enligt medlemslistan 74 (73) medlemmar. Under året har 8 (2) medlemmar tillträtt samt 7 (2) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (1) överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Leif Callenholm, ordförande
	Lars Annerberg, kassör
	Lennart Gjalby, lämnat styrelsen februari 2024 pga utflytt
	Ragnar Österlund
	Jan Calissendorff, sekreterare

Suppleanter	Lena Dahlberg
	Stefan Mörlin
	Torben Österberg
	Annika Skogetun

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 7 (8) protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	ordinarie
Huvudansvarig, Ella Bladh	

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	suppleant
------------------------------------	-----------

Valberedning

Solfrid Nilsen	Sammanställande
Jan-Åke Erlingsson	

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 372	3 911	4 027	3 847
Resultat efter finansiella poster	-1 530	-1 797	-1 380	-1 533
Soliditet (%)	89,37	89,34	89,15	88,75
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	574	527	573	533
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 725	5 853	6 120	6 387
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 333	6 475	6 770	7 066
Sparande per kvm (kr/kvm)	200	146	255	224
Räntekänslighet (%)	11,03	12,29	11,82	13,26
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	125	127	106	91
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	52,27	54,22	57,22	55,71

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	143 970 000	100 000 000	714 562	-11 938 343	-1 797 032	230 949 187
Disposition av föregående års resultat:			46 218	-1 843 250	1 797 032	0
Årets resultat					-1 529 603	-1 529 603
Belopp vid årets utgång	143 970 000	100 000 000	760 780	-13 781 593	-1 529 603	229 419 584

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 781 594
årets förlust	-1 529 603
	-15 311 197
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	100 875
i ny räkning överföres	-15 412 072
	-15 311 197

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

Upplysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler.

Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av ökade räntekostnader och höga avskrivningskostnader. Räntekostnaderna har ökat med 120 % jämfört med föregående år.

Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 371 527	3 911 320
Övriga rörelseintäkter	3	61 469	9 998
Summa rörelseintäkter		4 432 996	3 921 318
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 476 693	-2 560 617
Övriga externa kostnader	5	-370 856	-405 040
Personalkostnader	6	-84 994	-85 562
Avskrivningar		-2 408 600	-2 384 600
Summa rörelsekostnader		-5 341 143	-5 435 819
Rörelseresultat		-908 147	-1 514 501
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 891	106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-624 347	-282 637
Summa finansiella poster		-621 456	-282 531
Resultat efter finansiella poster		-1 529 603	-1 797 032
Årets resultat		-1 529 603	-1 797 032

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	7	254 127 464	256 458 936
Inventarier, verktyg och installationer	8	35 936	113 064
Pågående nyanläggningar	9	54 168	0
Summa materiella anläggningstillgångar		254 217 568	256 572 000
Summa anläggningstillgångar		254 217 568	256 572 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	4 949
Övriga fordringar	10	2 032 763	1 425 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	409 552	452 202
Summa kortfristiga fordringar		2 442 315	1 882 181
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		40 774	43 874
Summa kassa och bank		40 774	43 874
Summa omsättningstillgångar		2 483 089	1 926 055
SUMMA TILLGÅNGAR		256 700 657	258 498 055

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	243 970 000	243 970 000
Fond för yttre underhåll	760 780	714 562
Summa bundet eget kapital	244 730 780	244 684 562

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-13 781 594	-11 938 344
Årets resultat	-1 529 603	-1 797 032
Summa fritt eget kapital	-15 311 197	-13 735 376
Summa eget kapital	229 419 583	230 949 186

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 15	0	4 053 916
Summa långfristiga skulder		0	4 053 916

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 15	25 554 616	22 072 708
Leverantörsskulder		146 828	117 806
Skatteskulder		360 360	297 660
Övriga skulder	13	171 270	97 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 048 000	908 888
Summa kortfristiga skulder		27 281 074	23 494 953

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

256 700 657 258 498 055

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 529 603	-1 797 032
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 408 600	2 384 600
Förändring skatteskuld/fordran	7 668	35 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	886 665	622 673

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	4 949	-4 804
Förändring av kortfristiga fordringar	42 663	221 220
Förändring av leverantörsskulder	29 022	-31 413
Förändring av kortfristiga skulder	3 694 400	10 059 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 657 699	10 867 453

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-58 840	-26 797
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58 840	-26 797

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-4 053 916	-10 864 368
Erhållet bidrag	0	120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 053 916	-10 744 368

Årets kassaflöde	544 943	96 288
-------------------------	----------------	---------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 439 744	1 343 456
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 984 687	1 439 744

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Beträffande redovisning av tomträtt, se nedan under materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Tomträtt

När byggnad och tomträtt förvärvas tillsammans och byggnaden utgör 50% eller mer ska hela anskaffningsvärdet hänföras till byggnaden. Byggnaden och tomträtten skrivs följaktligen av tillsammans.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Tomträtt	120 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 151 444	1 975 750
Hyror lokaler	1 494 097	1 362 128
Hyror bilplatser	0	417 602
Hyror bilplatser	536 300	0
Kabel-TV och bredband	116 183	116 160
Vatten debiterad på medlemmar	49 703	34 137
Laddstolpar el-bilar	23 800	0
Laddstolpar el-bilar moms	0	5 542
	4 371 527	3 911 319

I årsavgiften ingår värme, kallvatten, bredband inkl digital-TV. Varmvatten debiteras efter förbrukning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elprisstöd	31 901	0
Erhållna statliga bidrag	13 398	0
Övr momspl ersättn och intäkt	887	0
Övr ej momspl ers. och intäkt	15 283	60
Försäkringsersättningar	0	9 938
	61 469	9 998

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	96 957	96 304
Trädgård	6 254	6 749
Städkostnader	106 700	96 979
Hyra av entrémattor	25 143	19 971
Snöröjning/sandning	35 027	33 327
Systematiskt brandskyddsarbete	22 047	44 539
Serviceavtal	27 765	23 381
Hisskostnader reparationer och serviceavtal	42 207	38 608
Portar	1 238	0
Besiktningsskostnader	1 316	43 497
Gemensamhetsanläggning	201 365	138 384
Reparationer	24 811	99 845
Periodiskt underhåll	16 027	65 382
Fastighetsel	142 576	194 256
Uppvärmning	343 512	310 040
Vatten och avlopp	72 467	62 346
Avfallshantering	54 854	49 314
Försäkringskostnader	70 081	52 765
Självrisker	0	24 100
Tomträttsavgäld och arrende ledningar	1 027 757	1 008 500
Kabel-TV och bredband	138 771	132 487
Förbrukningsinventarier	17 621	17 661
Förbrukningsmaterial	2 198	2 181
	2 476 694	2 560 616

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	180 180	180 180
Bredband, hemsida och tele	5 345	7 116
Porto	4 103	3 758
Föreningsgemensamma kostnader	12 879	7 003
Revisionsarvode inkl rådgivning	48 491	38 478
Ekonomisk förvaltning	85 024	102 096
Bankkostnader	5 821	4 096
Medlems-/föreningsavgifter	5 950	5 860
Övrigt, avläsning varmvattenförbr, stämma, div utlägg	22 496	56 453
Lämnade bidrag och gåvor	567	0
	370 856	405 040

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	70 000	70 000
Sociala avgifter	14 994	15 562
	84 994	85 562

Not 7 Byggnader och tomträtt

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	192 261 128	192 261 128
Investeringsmoms förskola	-2 807 128	-2 807 128
Investeringsmoms garage	-2 332 816	-2 332 816
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	187 121 184	187 121 184
Ingående avskrivningar byggnad	-14 283 286	-12 712 032
Årets avskrivningar byggnad	-1 571 254	-1 571 254
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-15 854 540	-14 283 286
Ingående anskaffningsvärde tomträtt	90 466 000	90 466 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden tomträtt	90 466 000	90 466 000
Ingående avskrivningar tomträtt	-6 844 962	-6 084 744
Årets avskrivningar tomträtt	-760 218	-760 218
Utgående ackumulerade avskrivningar tomträtt	-7 605 180	-6 844 962
Utgående redovisat värde	254 127 464	256 458 936
Taxeringsvärden byggnader	132 600 000	132 600 000
Taxeringsvärden mark	113 418 000	113 418 000
	246 018 000	246 018 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	265 644	358 847
Inköp	0	26 797
Årets bidrag	0	-120 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	265 644	265 644
Ingående avskrivningar	-152 580	-99 452
Årets avskrivningar	-77 128	-53 128
Utgående ackumulerade avskrivningar	-229 708	-152 580
Utgående redovisat värde	35 936	113 064

Not 9 Pågående arbeten

	2023-12-31	2022-12-31
Laddstolpar	54 168	0
	54 168	0

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	84 179	29 147
Andra kortfristiga fordringar	0	12
Avräkningskonto förvaltare	1 948 584	1 395 870
	2 032 763	1 425 029

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremie	19 477	60 343
Ekonomisk förvaltning	19 848	19 224
Tomträttsavgäld	259 250	254 750
Kostnad för gemensam sopsug	20 466	19 224
Fastighetsskötsel	19 535	18 605
Avgift dagvattenledning	1 342	1 257
Kabel-TV	34 859	34 693
Medlemskap Bostadsrätterna	5 950	5 950
Samfällighetsavgift	28 825	32 000
Tekniskt avtal	0	6 156
	409 552	452 202

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,77	2024-09-30	4 713 916	5 245 924
Stadshypotek	4,64	2024-01-02	4 601 100	4 601 100
Stadshypotek	4,64	2024-01-02	6 487 240	6 487 240
Stadshypotek	4,64	2024-01-02	9 252 360	9 792 360
Stadshypotek	4,64	2024-04-02	500 000	0
			25 554 616	26 126 624
Kortfristig del av långfristig skuld			-25 554 616	-22 072 708

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

Kortfristig del av långfristig skuld:
Nästkommande års amortering: 1 072 008 kr
Lån som förfaller inom ett år: 25 554 616 kr

Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	171 034	97 891
Avräkning Fastum	236	0
	171 270	97 891

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	242 066	115 605
Styrelsearvoden	45 040	45 040
Sociala avgifter	14 152	14 152
Revision	25 000	25 000
Fastighetsel	7 444	31 601
Fjärrvärme	50 338	46 233
Avfallskostnader	3 126	3 607
Städning	0	5 601
Vatten	14 292	13 374
Snöröjning	3 417	1 929
Löpande reparationer	1 238	0
Förutbetalda avgifter och hyror	641 887	606 746
	1 048 000	908 888

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
	36 000 000	36 000 000

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Leif Callenholm
Ordförande

Lars Annerberg
Ledamot

Ragnar Österlund
Ledamot

Stefan Mörlin
Suppleant

Jan Calissendorff
Ledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖSTADSKANALEN 769623-2888 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-17 14:39:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEIF CALLENHOLM

Datum

Leif Callenholm

Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-17 14:40:35 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS ANNERBERG

Datum

Lars Annerberg

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-17 15:28:08 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ragnar Arnold Österlund

Datum

Ragnar Österlund

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-17 15:23:12 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan Calissendorff

Datum

Jan Calissendorff

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-17 14:42:31 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Dag Stefan Mörlin

Datum

Stefan Mörlin

Suppleant

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-17 15:30:38 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstadskanalen, org.nr 769623-2888

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstadskanalen 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 avveckla 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. Risker 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 Sjöstadskanalen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-05-17 15:31:01 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh	Datum
Ella Bladh	
Auktoriserad revisor	Leveranskanal: E-post