



Årsredovisning 2023



Brf Sjöstadspiren

Org nr 769619-3809

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 Sjöstadspiren, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 juli 2023.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade den 1 december 2009 tomträtten till fastigheten Skärgårdsbåten 4 i Stockholm kommun.

Föreningens fastighet består av 5 flerbostadshus i 6-7 våningar med totalt 100 bostadsrätter samt 5 lokaler. Bostadshusen är belägna på Henriksdalskajen, Jan Inghes Torg samt Stapelgatan. Föreningen disponerar 60 parkeringsplatser i garage där alla platser är avsedda för elbilar med laddstationer. Den totala boytan är 9 352 kvm och lokalytan är 2 057 kvm, varav 1 465 kvm utgörs av garaget. Tomträttsavtalet gäller till och med den 1 september 2068 med efterföljande uppsägningsperiod på 40 år. Tomträttsavgälden uppgår till 1 315 800 kr per år och är oförändrad i 10 år fram till den 31 augusti 2028.

Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum och kök
20 st	2 rum och kök
34 st	3 rum och kök
39 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns en övernattningslägenhet, som föreningens medlemmar kan hyra och där styrelsen har sina styrelsemöten.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningar gällande gård samt avledande av dagvatten och garagevägg, gemensam med grannfastigheter, som färdigställt i samband med inflyttning i fastigheterna. Föreningen är delägare i Sjöstadens Östra Sopsug samfällighetsförening gällande sopsugsanläggning.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 589 kr per lägenhet, dock högst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 555 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 294 200 000 kr och markvärdet är 261 600 000 kr. Lokalernas del av taxeringsvärdet är 24 800 000 kr. Värdeåret är 2010.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel med Driftia Förvaltning AB. Avtal om städning med Swedal Fastighet Service AB. Kylmiljö AB utför kontroll och dokumentation av kylanläggningar enligt myndighetskrav. Föreningen har även tecknat avtal med Cupola AB om SBA, systematiskt brandskyddsarbete, som genomförs 4 ggr/år.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 9 december 2009.

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.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens förslag, 200 kr/kvm för bostäder (9 238 kvm) och lokaler ex garage (592 kvm) dvs $9\,238 + 592 = 9\,830$ 200=1 988 800 kr.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 69 481 533 kr. Villkor för lånen återfinns i notförteckningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2023 haft följande sammansättning:

Jacob Bolin	ordförande
Jonas Wieslander	ledamot
Lubomir Bzdusek	ledamot
Deniz Önder	ledamot
Mats Ridner	ledamot
Yngve Terelius	ledamot avgick 2023
Mats Gregorson	suppleant
Karin Lundkvist	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 stycken protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Sanna Lindqvist	ordinarie	BOREV Revision AB
Peter Lindqvist	suppleant	BOREV Revision AB

Valberedning

Ulrika Dackeby	sammankallande
Gerd Müller-Nordin	
Carina Persson	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 25% från den 1 januari 2023.

Med hänsyn till ökade kostnader för bland annat räntor har styrelsen beslutat att höja föreningens årsavgifter med 13 % från 1 januari 2024.

Vid beräkningen av storleken på föreningens årsavgift ska man dela in avgiften i två delar. Dels den del som ska täcka den löpande verksamheten t.ex. el, räntor, vatten, tomträttsavgäld m.m. Dels en del för att täcka underhåll av föreningens byggnader. Själva underhållskostnaden varierar stort mellan olika år. För att ha reserver till kommande underhåll måste föreningen ta ut högre årsavgift än det som behövs för att enbart täcka den löpande verksamheten. Styrelsen har beslutat att denna del av årsavgifter från år 2024 ska uppgå till 200 kr/kvm per kvm boarea och lokalyta exkl. garaget. Detta innebär att föreningen budgeterar för ett överskott exkl. avskrivningar och underhåll om ca 2 mkr. Överskottet ska huvudsakligen användas för amorteringar.

Den del av en lokal som byggdes om till bostad om under 2022 och uppläts med bostadsrätt hösten 2022 tillträdades i januari 2023. Slutbetalning om 9 mkr användes till att amortera av ett lån om 8,9 mkr.

Under året genomfördes i samtliga hus en sk relining av föreningens spillvattenrör. Relining innebär att rören invändigt rengörs och infodras med en plastbeläggning. En hel del av spillvattenrören i källarna byttes istället till nya av plast. Orsaken till detta arbete var att rören, på grund av JM:s bristfälliga arbete och av JM vald undermålig rörkvalitet, redan efter drygt 10 år hade kraftiga rostangrepp. På vissa ställen var rören helt genomrostade. Normalt ska spillvattenrör hålla i ca 50 år. Kostnad om ca 2 717 tkr finansierades med ett nytt lån om 3 mkr.

Fönsterblecken i utsatta lägen har under året förstärkts för att förhindra att fukt tränger in i fasaden. JM har stått för kostnaden.

Ytterligare 30 laddare till garaget har installerats så att alla platser har laddare av entreprenören NEWEL. Föreningen har fått bidrag uppgående till 50 % av kostnaden från Naturvårdsverket. Total investering ca 269 tkr.

Den med våra grannar gemensamma gården har under året fräschats upp med nya möbler, sandlådor, trallar m.m.

Under våren 2024 kommer spillvattenrörens avluftning mot yttertak på alla hus att relinas. Samma entreprenör som utförde reliningen under 2023 är kontrakterad. Uppskattad kostnad ca 375 tkr.

Pirhusets tak kommer under våren 2024 att byggas om. Orsaken är att JM byggt på ett felaktigt sätt så att sjöar av regnvatten bildas. Uppskattad kostnad ca 63 tkr.

I slutet av sommaren gick dessvärre en av föreningens lokalhyresgäster i konkurs. Under hösten har föreningen därför sökt en ny hyresgäst till lokalen i Pirhuset.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 162 medlemmar. Under året har 2 medlemmar tillträtt samt 3 medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 överlåtelse. De överlåtna lägenheterna såldes till ett genomsnittligt pris av 107 389 kr/kvm.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 781	7 731	8 101	6 975
Resultat efter finansiella poster	-6 124	-6 286	-4 852	-4 522
Soliditet (%)	85,34	83,72	85,13	84,99
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	676	501	528	398
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 090	6 827	6 265	6 391
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 430	8 347	7 660	7 814
Sparande per kvm (kr/kvm)	220	1	127	102
Räntekänslighet (%)	10,99	16,65	14,51	19,65
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	225	270	217	126
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	60,67	58,34	59,04	51,59
Årsavgifter/kvm exkl årsavgifter el (kr)	496	397	397	397

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

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

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm

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

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årsavgifter/kvm exklusive årsavgifter el (kr)

Föreningens totala årsavgifter minus årsavgifter el dividerat med bostadsrättsyta.

Upplysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. 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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	156 572 000	299 994 000	6 320 636	-39 262 531	-6 285 803	417 338 302
Ökning av insatskapital	1 901 000	8 099 000				10 000 000
Disposition av föregående års resultat:			576 880	-6 862 683	6 285 803	0
Årets resultat					-6 124 201	-6 124 201
Belopp vid årets utgång	158 473 000	308 093 000	6 897 516	-46 125 214	-6 124 201	421 214 101

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-46 125 213
årets resultat	-6 124 201
	-52 249 414

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 988 800
av fonden ianspråktas	-2 817 200
i ny räkning överföres	-51 421 014
	-52 249 414

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

Resultaträkning

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 780 939	7 731 120
Övriga rörelseintäkter	3	626 389	206 429
Summa rörelseintäkter		10 407 328	7 937 549
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-8 293 168	-6 839 216
Fastighetsskatt/-avgift		-406 900	-438 381
Övriga externa kostnader	5	-433 719	-433 272
Personalkostnader	6	-188 889	-173 904
Avskrivningar		-5 812 763	-5 712 778
Summa rörelsekostnader		-15 135 439	-13 597 551
Rörelseresultat		-4 728 111	-5 660 002
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 075	4 840
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 423 165	-630 641
Summa finansiella poster		-1 396 090	-625 801
Resultat efter finansiella poster		-6 124 201	-6 285 803
Årets resultat		-6 124 201	-6 285 803

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	7	489 575 136	486 959 979
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	895 259	1 027 970
Laddstationer, garage	9	257 730	69 381
Pågående arbeten	10	0	7 627 451
Summa materiella anläggningstillgångar		490 728 125	495 684 781
Summa anläggningstillgångar		490 728 125	495 684 781
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 344	40 508
Övriga fordringar	11	819 503	1 241 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 015 458	908 880
Summa kortfristiga fordringar		1 841 305	2 190 737
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		987 017	612 434
Summa kassa och bank		987 017	612 434
Summa omsättningstillgångar		2 828 322	2 803 171
SUMMA TILLGÅNGAR		493 556 447	498 487 952

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		158 473 000	156 572 000
Upplåtelseavgifter		308 093 000	299 994 000
Fond för yttre underhåll		6 897 516	6 320 636
Summa bundet eget kapital		473 463 516	462 886 636
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-46 125 213	-39 262 531
Årets resultat		-6 124 201	-6 285 803
Summa fritt eget kapital		-52 249 414	-45 548 334
Summa eget kapital		421 214 102	417 338 302
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	13 493 733	26 233 333
Depositioner		949 000	1 899 000
Summa långfristiga skulder		14 442 733	28 132 333
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	55 987 800	50 876 933
Leverantörsskulder		369 561	349 576
Skatteskulder		60 642	93 312
Övriga skulder		29 759	17 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 451 850	1 679 683
Summa kortfristiga skulder		57 899 612	53 017 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		493 556 447	498 487 952

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-6 124 201	-6 285 803
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5 812 763	5 712 778
Förändring skatteskuld/fordran	-32 670	-240 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-344 108	-813 819

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	34 164	20 402
Förändring av kortfristiga fordringar	-55 493	772 142
Förändring av leverantörsskulder	19 985	-37 458
Förändring av kortfristiga skulder	-1 165 887	1 092 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 511 339	1 034 027

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-856 107	-6 717 850
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-856 107	-6 717 850

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital	10 000 000	0
Nyupptagna lån	3 000 000	7 000 000
Låneamorteringar	-10 628 733	-650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 371 267	6 350 000

Årets kassaflöde	3 821	666 177
-------------------------	--------------	----------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 671 832	1 005 655
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 675 654	1 671 832

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

För räkenskapsår som påbörjats den 1 januari 2014 och därefter gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 klargjort att progressiv avskrivningsplan för byggnad inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader enligt K2. Detta innebär att bostadsrättsföreningar som väljer att redovisa enligt K2 fr o m räkenskapsåret 2014 ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. Föreningar som väljer K3 skall tillämpa komponentavskrivning. I många föreningar medför detta att kostnaden för de årliga avskrivningarna kommer att öka och resultera i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet).

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar (K2). En del av förändringen är övergång från en progressiv till rak avskrivningsplan för föreningens byggnad och tomträtt, och avskrivningskostnader för byggnad och tomträtt har ökat väsentligt. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av detta. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde, dvs. de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna. Ett positivt kassaflöde är en grundläggande förutsättning för en sund ekonomi i föreningen.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

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.

Föreningens hus är uppförda på mark som är upplåten med tomträtt. Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten ingår i anskaffningskostnad för byggnad. Byggnader och tomträtt skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Byggnader och ombyggnationer	100 år
Tomträtt	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Laddstationer, garage	5 år
Bergvärme	50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	4 640 888	3 671 892
Lämnade avgiftskompensationer	-9 288	0
Hyror lokaler	2 003 449	1 569 507
P-platser och garage	1 225 700	1 224 000
Övriga objekt	135 462	222 903
Elintäkter (ingår i årsavgift)	1 784 729	1 042 818
	9 780 940	7 731 120

*I årsavgiften ingår vatten, värme, fastighetsel och avfallshantering.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elprisstöd	594 605	0
Försäkringsersättning	0	111 536
Övriga intäkter	31 784	94 893
	626 389	206 429

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	132 936	131 907
Trädgårdsskötsel	104 119	114 099
Snöröjning	89 689	47 341
Städkostnader	174 285	224 815
Hyra av entrémattor	0	18 376
Elstöd	52 765	0
Serviceavtal	10 788	9 165
Hisskostnader	25 530	39 565
Besiktningsskostnader	9 017	30 000
Systematiskt brandskyddsarbete	32 467	12 158
Gemensamhetsanläggning	183 622	168 216
Reparationer	250 522	520 213
Hissreparationer	34 208	75 637
Planerat underhåll	2 817 200	579 865
El	2 291 599	2 856 804
Vatten och avlopp	225 807	187 645
Avfallshantering	63 247	98 448
Försäkringskostnader	108 602	99 864
Tomträttsavgäld	1 315 800	1 315 800
Kabel-TV/bredband	288 873	283 617
Hyra garage/parkering	0	300
Förbrukningsinventarier/-material	82 092	25 381
	8 293 168	6 839 216

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Telefoni	13 217	13 003
Datorkommunikation	0	2 248
Hemsida	4 404	4 349
Porto	9 168	8 025
Kundförluster	154 309	0
Föreningsgemensamma kostnader	11 745	46 703
Revisionsarvode	24 000	9 685
Ekonomisk förvaltning	118 761	113 984
Bankkostnader	4 246	81 141
Mäklrarvoden	0	70 000
Projektledning	29 442	0
Övriga externa tjänster	47 591	56 335
Medlems-/föreningsavgifter	12 613	12 042
Övriga förvaltningskostnader	4 224	15 757
	433 720	433 272

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

	2023	2022
Styrelsearvoden	157 498	144 900
Sociala avgifter	31 391	29 004
	188 889	173 904

Not 7 Byggnader och tomträtt

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	537 805 787	530 500 000
Ombyggnation lokal till lgh	0	6 717 849
Omklassificeringar	8 221 460	587 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	546 027 247	537 805 787
Ingående avskrivningar	-50 845 808	-45 358 248
Årets avskrivningar	-5 606 303	-5 487 560
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 452 111	-50 845 808
Utgående redovisat värde	489 575 136	486 959 979
Taxeringsvärden byggnader	294 200 000	295 200 000
Taxeringsvärden mark	261 600 000	261 600 000
	555 800 000	556 800 000
Bokfört värde byggnader	318 848 846	314 271 318
Bokfört värde tomträtt	170 726 290	172 688 661
	489 575 136	486 959 979

I anskaffningsvärdet ingår tomträtt med 190 980 000 kronor.

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 558 502	1 558 502
Omklassificering solcellsanläggning		0
Omklassificering bidrag Länsstyrelsen		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 558 502	1 558 502
Ingående avskrivningar	-530 532	-397 821
Årets avskrivningar	-132 711	-132 711
Utgående ackumulerade avskrivningar	-663 243	-530 532
Utgående redovisat värde	895 259	1 027 970

Not 9 Laddstationer, garage

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	582 536	582 536
Inköp	262 098	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	844 634	582 536
Ingående avskrivningar	-513 155	-420 648
Årets avskrivningar	-73 749	-92 507
Utgående ackumulerade avskrivningar	-586 904	-513 155
Utgående redovisat värde	257 730	69 381

Not 10 Pågående arbeten

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 627 451	8 215 389
Bergvärme och solcellsanläggning	594 009	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 221 460	8 215 389
Omklassificering bergvärmeanläggning	-8 221 460	0
Omklassificering ombyggnation	0	-587 938
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 221 460	-587 938
Utgående redovisat värde	0	7 627 451

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	79 523	4
Avräkningskonto förvaltare	688 637	1 059 398
Övriga kortfristiga fordringar	51 343	181 947
	819 503	1 241 349

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	31 088	32 148
Försäkring	120 748	108 602
Hemsida	1 739	1 736
Kabel-TV/bredband	23 276	23 046
Samfällighetsavgift	48 094	45 176
Serviceavtal	3 152	3 071
Tomträttsavgäld	328 950	328 950
Underhåll kyl- och värmepumpsanläggning	15 549	0
Elintäkter	442 862	345 241
Gästlägenhet	0	13 650
Övriga upplupna intäkter	0	7 260
	1 015 458	908 880

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,18	2025-03-01	10 868 733	11 068 733
Stadshypotek	4,64	2024-03-01	18 200 000	18 378 733
Stadshypotek	0,96	2024-06-01	15 364 600	15 564 600
Stadshypotek	4,60	2024-03-01	15 698 200	16 198 200
Stadshypotek	3,04	2023-03-01	0	8 900 000
Stadshypotek	3,84	2026-03-30	2 925 000	0
Stadshypotek	4,64	2024-02-22	6 425 000	7 000 000
			69 481 533	77 110 266
Kortfristig del av långfristig skuld			-55 987 800	-50 876 933

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

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 900 000 kronor varav 600 000 kronor ingår i lån som förfaller.

Lån som förfaller inom ett år: 55 687 800 kronor.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	179 061	72 900
Upplupna styrelsearvoden	94 500	94 500
Beräknade upplupna sociala avgifter	29 691	29 691
Beräknat arvode för revision	24 652	23 500
Förutbetalda avgifter och hyror	728 718	936 106
Övriga upplupna kostnader	395 228	522 986
	1 451 850	1 679 683

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	77 761 000	77 761 000
	77 761 000	77 761 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett nytt hyresavtal avseende lokalen i Pirhuset har tecknats med fastighetsmäklaren Fastighetsbyrån. Avtalet gäller från och med 1 mars. Fastighetsbyrån avser nu att investera i lokalen och anpassa den utifrån deras behov. Avtalet är flerårigt.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jacob Bolin
Ordförande

Jonas Wieslander

Lubomir Bzdusek

Deniz Önder

Mats Ridner

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

Sanna Lindqvist
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Sjöstadspiren.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-16 09:11:07

Dokumentet är undertecknat av:

	DENIZ ÖNDER (19891006XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-15 19:16:18
	Carl Herman Jonas Wieslander (19580101XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-15 14:49:13
	Karl Jacob Bolin (19820923XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-15 15:51:01
	Mats Per Arvid Ridner (19550218XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-15 16:42:05
	Lubomir Bzdusek (19490704XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-15 19:30:25
	Sanna Karin Helena Lindkvist (19880317XXXX) Revisor	2024-05-16 09:11:07



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Sjöstadspiren.pdf (295779 byte)

D986F205C0432A889648EB55279F7A48D129A1799223647D2CF9F35A35A761F0D3430846FB98262FB99B
95C93147DB1F0CCD8AD8BBFD6B4FD4470AE60DBD96E8

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

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstadspiren, org.nr 769619-3809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstadspiren för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 21 april 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Sjöstadspiren för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisionssed 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-16 09:13:59

Dokumentet är undertecknat av:



Sanna Karin Helena Lindkvist (19880317XXXX) Revisor

2024-05-16 09:13:59



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (362357 byte)

A7DAE654197DECB6AE454C33614367C8650CCA848DD461F06B1DE51FD1B7A0C12197E5E7395CFDAC0881
091EF80B95A5F76932CCD77F8B6161C7FAE6A5A14D40

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

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

 summera support