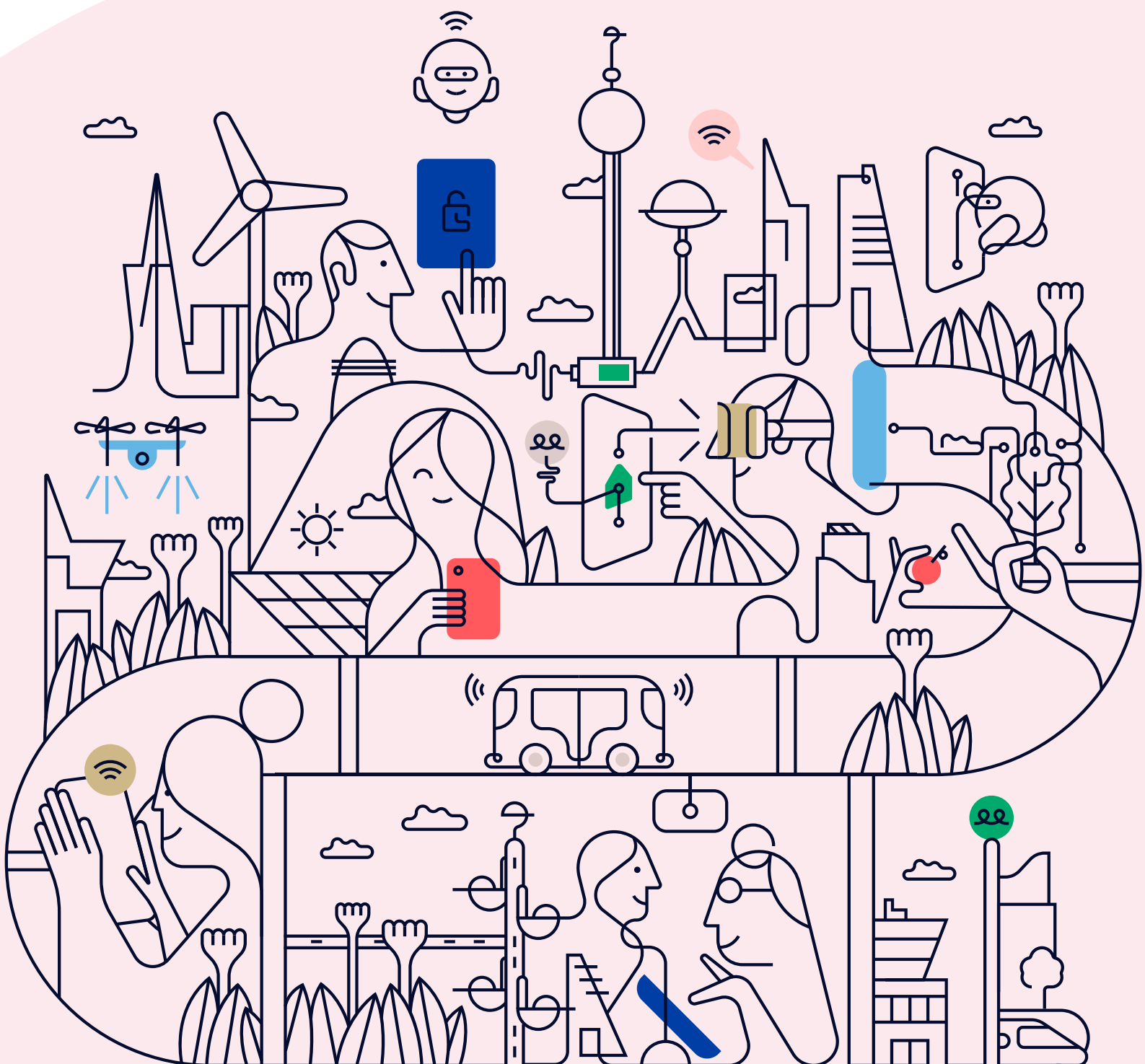




Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöstadsudden

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Viken 1	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 2002

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 124 bostadsrätter om totalt 8 620 kvm och 9 lokaler om 590 kvm.

Byggnadernas totalyta är 10254 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gunnar Magnusson	Ordförande
Andreas Koutzamanis	Styrelseledamot
Eva Maria Elisabeth Lundahl	Styrelseledamot
Monica Vesterlund Olsson	Styrelseledamot
Viktor Petrovski	Styrelseledamot

Valberedning

Lisbeth Brattström, Malin Stankovic-Hines

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Margareta Kleberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2023-2024 ● Byten av tätlistor i fasaden

Planerade underhåll

2024-2027 ● Hissar (2024-2027) och målning av del av fasaden (2025) samt byten av tätlistor i fasaden (2025)

Avtal med leverantörer

	Värmesystem Ferla AB
Drift och underhåll av hissar	Hissen AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Elektronisk access till portar och vissa dörrar	Aptus via Automatic Alarm
Elinstallation laddbox	Elbilsladdare Newel AB
Entrémattor	Logomattan AB
Hemsida	.se och BRFNET
Internet, TV, fast telefoni	Stokab, Tele 2, Open Univers
Teknisk förvaltning av fastigheten	Teknikförvaltning AB
Tomträtt	Stockholms kommun
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Elfströms AB
Vatten	Stockholm Vatten

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i , med en andel på %.

Samfälligheten förvaltar .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En hyreslägenhet har upplåtits med bostadsrätt med ett försäljningspris om 3 695 000 kronor.

Ett lån om 2 500 000 kronor har slutbetalats och tre lån om vardera 27 500 000 kronor, 27 000 000 kronor och 22 900 000 kronor har villkorsändrats per 2024-11-25 till att lånet om 22 900 000 kronor löper med rörlig ränta och lånen om 27 500 000 kronor och 27 000 000 kronor har bundits på två år med en ränta om 2,44 %.

Förändringar i avtal

Avtalet med Hissen AB har sagts upp och nytt avtal med Stockholms Hiss-Service AB har på uppdrag av styrelsen ingåtts av föreningens tekniske förvaltare Teknikförvaltning AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 172 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 17. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 156 245	9 983 977	9 901 276	9 833 548
Resultat efter fin. poster	-4 279 998	-5 007 358	-2 246 013	-721 862
Soliditet (%)	65	65	65	66
Yttre fond	6 308 601	5 561 608	4 664 260	3 619 660
Taxeringsvärde	457 000 000	457 000 000	457 000 000	348 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	792	790	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,5	64,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 515	12 812	12 862	12 862
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 279	10 523	11 716	11 716
Sparande per kvm totalyta, kr	-2	109	155	310
Elkostnad per kvm totalyta, kr	117	124	150	101
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	36	32	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	160	160	182	131
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,11	3,14	-	-
Räntekänslighet (%)	15,79	16,23	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror främst på ökade kostnader för räntor och tomträttsavgälden samt ökade kostnader för VVS och hissar. Lånen har omförhandlats i november 2024 och i januari 2026. Fortsatt bevakning av lånevillkoren.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	218 816 490	-	1 271 507	220 087 997
Upplåtelseavgifter	3 453 194	-	2 423 493	5 876 687
Fond, yttre underhåll	5 561 608	-297 637	1 044 630	6 308 601
Balanserat resultat	-20 320 620	-4 709 721	-1 044 630	-26 074 971
Årets resultat	-5 007 358	5 007 358	-4 279 998	-4 279 998
Eget kapital	202 503 315	0	-584 998	201 918 316

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-25 030 341
Årets resultat	-4 279 988
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 1 044 630
Totalt	-30 354 968
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	610 904
Balanseras i ny räkning	-29 744 064

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 156 245	9 983 977
Övriga rörelseintäkter	3	38 340	275 027
Summa rörelseintäkter		10 194 585	10 259 004
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 046 753	-7 943 150
Övriga externa kostnader	9	-542 848	-353 726
Personalkostnader	10	-60 192	-69 009
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 651 720	-3 594 798
Summa rörelsekostnader		-11 301 513	-11 960 684
RÖRELSERESULTAT		-1 106 928	-1 701 679
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		149 237	82 028
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 322 306	-3 387 706
Summa finansiella poster		-3 173 069	-3 305 678
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 279 998	-5 007 358
ÅRETS RESULTAT		-4 279 998	-5 007 358

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	303 230 058	306 881 778
Summa materiella anläggningstillgångar		303 230 058	306 881 778
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		303 230 058	306 881 778
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		155 663	212 091
Övriga fordringar	13	3 436 333	3 517 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	786 778	3 573
Summa kortfristiga fordringar		4 378 774	3 733 120
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 742 222	2 647 820
Summa kassa och bank		2 742 222	2 647 820
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 120 996	6 380 940
SUMMA TILLGÅNGAR		310 351 054	313 262 718

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		225 964 684	222 269 684
Fond för yttre underhåll		6 308 601	5 561 608
Summa bundet eget kapital		232 273 285	227 831 292
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 074 970	-20 320 620
Årets resultat		-4 279 998	-5 007 358
Summa fritt eget kapital		-30 354 968	-25 327 977
SUMMA EGET KAPITAL		201 918 317	202 503 315
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	54 500 000	28 000 000
Summa långfristiga skulder		54 500 000	28 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	50 900 000	79 900 000
Leverantörsskulder		259 820	279 409
Skatteskulder		905 594	891 608
Övriga kortfristiga skulder		393 332	477 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 473 991	1 210 742
Summa kortfristiga skulder		53 932 737	82 759 403
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		310 351 054	313 262 718

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 106 928	-1 701 679
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 651 720	3 594 798
	2 544 792	1 893 119
Erhållen ränta	118 527	82 028
Erlagd ränta	-3 392 035	-3 585 256
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-728 717	-1 610 110
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-818 854	-51 834
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	243 063	140 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 304 507	-1 521 546
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 695 000	0
Upptagna lån	2 500 000	0
Amortering av lån	-5 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 195 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-109 507	-1 521 546
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 712 086	7 233 632
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 602 578	5 712 086

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöstadsudden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 6,67 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 669 277	6 649 455
Hysesintäkter bostäder	368 128	388 812
Hysesintäkter lokaler	3 340	3 136
Hysesintäkter lokaler, moms	1 892 192	1 746 183
Hysesintäkter garage	817 813	787 702
Hysesintäkter p-plats	91 300	75 723
Deb. fastighetsskatt, moms	240 576	240 827
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-54 996	-36 664
Varmvatten, moms	42 608	42 608
El, moms	0	-983
Elintäkter laddstolpe	28 846	23 212
Elintäkter laddstolpe moms	23 179	28 186
Dröjsmålsränta	814	1 164
Pantsättningsavgift	16 617	13 608
Överlåtelseavgift	15 523	21 008
Administrativ avgift, moms	98	0
Administrativ avgift	931	0
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	10 156 245	9 983 977

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	262 990
Övriga erhållna bidrag	11 340	0
Övriga intäkter	27 000	12 037
Summa	38 340	275 027

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	136 295	171 301
Fastighetsskötsel utöver avtal	46 640	27 901
Fastighetsskötsel gård enl avtal	144 350	193 522
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	57 134	20 512
Larm och bevakning	3 609	13 963
Städning enligt avtal	310 292	259 238
Städning utöver avtal	36 145	0
Sotning	3 835	1 558
Hissbesiktning	23 943	25 991
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	28 423	0
Brandskydd	15 147	24 930
Bevakning	12 340	0
Myndighetstillsyn	2 820	2 600
Gårdkostnader	12 882	10 928
Gemensamma utrymmen	0	1 510
Sophantering	12 848	29 954
Garage/parkering	1 964	6 622
Snöröjning/sandning	142 915	114 461
Serviceavtal	52 593	24 453
Mattvätt/Hyrmattor	67 847	63 276
Förbrukningsmaterial	20 138	14 335
Summa	1 132 160	1 007 055

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Försäkringsärende	0	11 846
Installationer	0	20 410
Hyseslokaler	4 063	3 142
Tvättstuga	17 348	52 344
Trapphus/port/entr	11 613	30 952
Sophantering/återvinning	0	22 276
Dörrar och lås/porttele	65 661	37 957
VVS	38 654	539 670
Värmeanläggning/undercentral	56 295	39 636
Ventilation	105 003	92 169
Elinstallationer	124 994	240 647
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 106	8 676
Hissar	404 699	447 131
Tak	0	34 784
Fasader	55 610	154 571
Mark/gård/utemiljö	7 415	0
Garage/parkering	19 184	41 809
Vattenskada	0	4 519
Skador/klotter/skadegörelse	0	25 543
Summa	911 645	1 808 081

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	0
Entr/trapphus	370 115	106 247
Dörrar och lås	0	11 654
Gemensamma utrymmen	24 680	0
VVS	0	164 048
Ventilation	37 020	0
Fasader	179 090	0
Mark/gård/utemiljö	0	13 290
Garage/parkering	0	2 398
Summa	610 904	297 637

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 201 748	1 269 280
Vatten	436 784	367 255
Sophämtning/renhållning	247 636	132 337
Grovsopor	5 586	536
Summa	1 891 754	1 769 409

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	188 440	306 416
Självrisk	0	75 534
Tomträttsavgäld	1 503 750	1 898 500
Kabel-TV	33 121	42 141
Bredband	45 869	64 367
Samfällighetsavgifter	273 730	223 796
Fastighetsskatt	455 380	450 214
Summa	2 500 289	3 060 969

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	30 733	25 902
Inkassokostnader	1 548	1 529
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	79 766	12 587
Styrelseomkostnader	2 233	0
Föreningskostnader	22 696	22 875
Förvaltningsarvode enl avtal	215 110	206 212
Överlåtelsekostnad	14 263	19 695
Pantsättningskostnad	17 128	14 701
Administration	30 926	32 328
Konsultkostnader	119 625	9 187
Bostadsrätterna Sverige	0	8 710
Föreningsavg ej avdragsgilla	8 820	0
Summa	542 848	353 726

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Lön - övrigt	0	8 000
Arbetsgivaravgifter	10 192	11 009
Summa	60 192	69 009

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	3 317 987	3 387 706
Dröjsmålsränta	21	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	4 298	0
Summa	3 322 306	3 387 706

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	344 371 871	344 371 871
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	344 371 871	344 371 871
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-37 490 093	-33 895 295
Årets avskrivning	-3 651 720	-3 594 798
Utgående ackumulerad avskrivning	-41 141 813	-37 490 093
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	303 230 058	306 881 778
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	213 600 000	213 600 000
Taxeringsvärde mark	243 400 000	243 400 000
Summa	457 000 000	457 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	575 977	453 190
Transaktionskonto	1 790 056	1 996 092
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	3 436 333	3 517 456

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet fast skötsel	37 839	0
Förutbet försäkr premier	134 600	0
Förutbet kabel-TV	11 216	0
Förutbet tomträttsavgäld	536 750	0
Förutbet bredband	15 520	0
Upplupna intäkter	20 143	3 573
Upplupna ränteintäkter	30 710	0
Summa	786 778	3 573

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-01-24	2,14 %	28 000 000	28 000 000
Swedbank	2025-02-28	2,98 %	22 900 000	22 900 000
Swedbank	2024-11-25	3,49 %		2 500 000
Swedbank	2026-11-25	2,44 %	27 500 000	27 500 000
Swedbank	2026-11-25	2,44 %	27 000 000	27 000 000
Summa			105 400 000	107 900 000
Varav kortfristig del			50 900 000	79 900 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 105 400 000 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	56 787	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	11 036	0
Uppl kostn el	141 669	0
Uppl kostn räntor	280 758	350 487
Uppl kostn vatten	79 055	0
Uppl kostnad Sophämtning	1 415	0
Förutbet hyror/avgifter	863 388	860 255
Beräkn arvode revision	39 883	0
Summa	1 473 991	1 210 742

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	133 000 000	133 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Andreas Koutzamanis
Styrelseledamot

Eva Maria Elisabeth Lundahl
Styrelseledamot

Gunnar Magnusson
Ordförande

Monica Vesterlund Olsson
Styrelseledamot

Viktor Petrovski
Styrelseledamot

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

Margareta Kleberg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 13:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 05.05.2025 10:20

DOCUMENT ID:

Skbq6VILlEl

ENVELOPE ID:

SJx964e8lxe-Skbq6VILlEl

DOCUMENT NAME:

Brf Sjöstadssudden, 769615-4199 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONICA CHRISTIN VESTERLUND OLSSON monica.vo@hotmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 10:46 05.05.2025 10:44	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.134.65
2. Eva Maria Elisabeth Lundahl maria.lundahl@hotmail.se	Signed Authenticated	05.05.2025 10:55 05.05.2025 10:53	eID Low	Swedish BankID IP: 146.247.185.242
3. ANDREAS KOUTZAMANIS andkoutz@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 11:21 05.05.2025 10:28	eID Low	Swedish BankID IP: 193.181.64.129
4. Viktor Petrovski viktorpetrovski@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 11:42 05.05.2025 11:41	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.205.165
5. KARL GUNNAR MAGNUSSON gunmag47@me.com	Signed Authenticated	05.05.2025 11:53 05.05.2025 11:52	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.34
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	05.05.2025 13:18 05.05.2025 13:17	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.230.200

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöstadsudden
Org.nr. 769615-4199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstadsudden för år 2024.

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 2024 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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 Sjöstadsudden för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 13:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 05.05.2025 10:20

DOCUMENT ID:

BkE5p4eUegx

ENVELOPE ID:

Sy9T4g8gle-BkE5p4eUegx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Sjöstadsudden för 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	 Signed	05.05.2025 13:17	eID	Swedish BankID
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	05.05.2025 13:17	Low	IP: 89.255.230.200

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed