

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Sjöhusen
769629-0829

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöhusen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sjöhusen med org.nr. 769629-0829, som registrerats hos Bolagsverket 2014-11-12, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bedriver sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) i enlighet med inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Jonas Hyse	Styrelseordförande
Alex Witt	Styrelseledamot
Elisabet Busk Telenius	Styrelseledamot
Nikolina Larsson	Styrelseledamot

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Bo Bjunér	Styrelsesuppleant
Lars Dahlin	Styrelsesuppleant

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisorer

Malin Ståhl - MT Revision

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningen äger följande fastighet:
Stockholm Storseglet 6

Fastighetens yta uppgår till totalt 1 717 kvm. På fastigheten är uppförda 48 bostadsrättslägenheter belägna i 3 flerfamiljshus om sex våningar med en sammanlagd boarea om 3 798 kvm.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningarna Storseglet GA:1 och Storseglet GA:2 vilka förvaltar kvartersgata med belysning samt parkeringsplatser respektive elledningar och rörsystem för vatten och avlopp. Andelstalen för föreningen uppgår till 50% respektive 33,3%.

På kvartersgatan finns för föreningen 5 stycken parkeringsplatser. Inhyrda i grannfastigheten finns även 25 stycken garageplatser.

Underhåll

Föreningens byggnader är nybyggda och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden och föreningen har tagit fram en underhållsplan för planerade underhållsåtgärder för kommande år.

Föreningen har en aktuell underhållsplan för åren 2023 till 2072 som upprättades 2023.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
48	Lägenheter	3798 kvm
0	Lokaler	0

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen handläggs av Bolevo Sverige AB, Sjöviksvägen 62, 117 58 Stockholm.

Avtal

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Bolevo Sverige AB avseende ekonomisk förvaltning
Gjensidige Forsikring ASA (tidigare Nordeuropa Försäkring AB) avseende fastighetsförsäkring
Habitek Förvaltning AB avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
MT Revision AB avseende revision
Ellevio AB och Fortum Markets AB avseende elleveranser
Stockholm Exergi AB avseende fjärrvärmel leveranser
Stockholm Vatten AB avseende vatten och avlopp samt renhållning
Svea Park avseende snöröjning och vinterunderhåll bilgata
Amadeus Städenergi AB avseende städning och lokalvård
Apcoa för parkeringsövervakning av lokalgatan framför husen
Brandsäkra Norden AB för systematiskt brandskyddsarbete
Reduca för CMS och underhåll av webbplats
Hissen AB för underhåll och service av hissar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten

Föreningen har en pågående tvist med JM Entreprenad AB i Stockholms tingsrätt. Tvisten gäller fel och brister avseende VS-installationer vid nyproduktionen av Föreningens hus, och Föreningen har stämt JM Entreprenad AB på den uppskattade kostnaden för att avhjälpa felen. JM Entreprenad AB bestrider Föreningens krav. Föreningen biträds i tvisten av jurist från Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Under december månad uppdagades en vattenskada i hus 1. Vattenskadan orsakades av läckage i ett värmefördelarskåp, och förorsakade skador i flera lägenheter. JM Entreprenad AB har åtagit sig att åtgärda skadorna och inledningsvis ta kostnaderna för det, i avvaktan på utfallet i tingsrätten.

Övrigt

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda styrelsemöten. Föreningens och medlemmarnas årsstämma, där årsredovisningen för verksamhetsåret 2023 framlades och fastställdes, ägde rum i Stockholm den 28 maj 2024.

Styrelsen har under året reviderat den underhållsplan som togs fram med hjälp av extern konsult 2023. Föreningen har därmed en underhållsplan för perioden 2023 till 2072.

Medlemsinformation

Föreningen består av totalt 74 medlemmar.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76 st.

Tillkommande medlemmar: 4 st.

Avgående medlemmar: 6 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74 st.

Föreningens ekonomi

Årets resultat är -3 515 tkr (föregående års resultat -2 983 tkr). Frånsett årets avskrivningar som inte har en påverkan på kassaflödet har föreningens verksamhet ett resultat på -561 tkr för året (föregående år -30 tkr). Förlusten är främst hänförlig till ökade kostnader kopplade till reparation och underhåll samt konsultarvoden som ligger utanför föreningens löpande driftkostnader.

Föreningens likvida medel vid årets början var 1 989 tkr och är vid årets slut 1 465 tkr. Föreningens kassaflöde för året är därmed negativt med 524 tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 638	3 332	3 134
Resultat efter finansiella poster	-3 515	-2 983	-2 734
Soliditet (%)	86,9	87,0	87,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	747	674	648
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 288	10 335	10 357
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 288	10 335	10 357
Sparande per kvm (kr/kvm)	77	-8	58
Räntekänslighet (%)	13,8	11,8	12,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	195	193	185
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,0	76,0	79,0

Upplysning vid förlust

För att årets förlust inte ska påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, i form av exempelvis räntor och amorteringar på föreningens lån och underhåll av föreningens byggnader, kommer styrelsen i första hand att se över och besluta om en eventuell avgiftshöjning under 2025.

Vid minskat sparande i framtiden och följaktligen ökad förlust kommer finansiering i första hand att ske genom avgiftshöjning för att säkerställa en bra likviditet för framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	283 595 000	683 640	-13 828 621	-2 983 422	267 466 597
Fond för yttre underhåll		113 940			113 940
Disposition yttre underhållsf			-113 940		-113 940
Disposition av föregående års resultat:			-2 983 422	2 983 422	0
Årets resultat				-3 514 696	-3 514 696
Belopp vid årets utgång	283 595 000	797 580	-16 925 983	-3 514 696	263 951 901

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-16 925 983
årets förlust	-3 514 696
	-20 440 679

behandlas så att avsättning till yttre underhållsfond i ny räkning överföres	130 881
	-20 571 560
	-20 440 679

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror	3	3 609 578	3 310 458
Övriga intäkter		43 890	59 547
		3 653 468	3 370 005
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-384 020	-92 116
Driftskostnader	5	-1 401 836	-1 354 887
Övriga kostnader	6	-1 312 841	-985 578
Personalkostnader	7	-5 994	-16 743
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 953 371	-2 953 371
		-6 058 062	-5 402 695
Rörelseresultat		-2 404 594	-2 032 690
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		367	298
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 110 469	-951 030
		-1 110 102	-950 732
Resultat efter finansiella poster		-3 514 696	-2 983 422
Resultat före skatt		-3 514 696	-2 983 422
Årets resultat		-3 514 696	-2 983 422

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	302 101 218	305 054 589
		302 101 218	305 054 589
Summa anläggningstillgångar		302 101 218	305 054 589
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	29 778
Övriga fordringar		17 089	22 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		256 210	237 925
		273 299	290 198
<i>Kassa och bank</i>		1 465 140	1 989 035
Summa omsättningstillgångar		1 738 439	2 279 233
SUMMA TILLGÅNGAR		303 839 657	307 333 822

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		283 595 000	283 595 000
Fond för yttre underhåll	9	797 580	683 640
		284 392 580	284 278 640
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-16 925 983	-13 828 621
Årets resultat		-3 514 696	-2 983 422
		-20 440 679	-16 812 043
Summa eget kapital		263 951 901	267 466 597
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	13 552 168	25 848 869
Summa långfristiga skulder		13 552 168	25 848 869
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	25 523 148	13 361 598
Förskott från medlemmar		8 082	0
Leverantörsskulder		383 101	202 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		421 257	453 970
Summa kortfristiga skulder		26 335 588	14 018 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		303 839 657	307 333 822

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-2 404 594	-2 032 690
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 953 371	2 953 371
Erhållen ränta	367	298
Erlagd ränta	-1 126 190	-907 730
Betald skatt	-339	-298

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-577 385 12 951

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av avgifts- och hyresfordringar	29 778	-27 144
Förändring av kortfristiga fordringar	-12 539	-14 088
Förändring av leverantörsskulder	180 313	-110 015
Förändring av kortfristiga skulder	-8 911	-549

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-388 744 -138 845

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-135 151	-124 847
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-135 151 -124 847

Årets kassaflöde

-523 895 -263 692

Likvida medel vid årets början

1 989 035 2 252 727

Likvida medel vid årets slut

1 465 140 1 989 035

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar och ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar har baserats på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Nedanstående nyttjandeperioder har tillämpats:

<u>Komponent</u>	<u>Nyttjandeperiod</u>
Stomme och grund	100 år
Stommekompletteringar/innerväggar	50 år
Värme och sanitet VA	50 år
El	50 år
Inre ytskikt och vitvaror	25 år
Fasad	50 år
Yttertak	25 år
Ventilation	50 år
Transport	50 år
Styr och övervakning	50 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättningen per intäktsslag		
Årsavgifter bostäder	2 835 780	2 558 338
Parkeringsavgifter - garage	703 598	687 620
Parkeringsavgifter - p-plats	70 200	64 500
Avgift andrahandsuthyrning	5 736	3 372
Överlåtelseavgift	6 804	5 252
Pantsättningsavgift	3 963	5 040
Faktureringsavgifter	600	1 140
Övriga fakturerade kostnader	4 427	6 151
Övriga sidointäkter	7 364	500
	3 638 472	3 331 913

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 835 780	2 558 338
Avgifter garage och parkeringsplatser	773 798	752 120
	3 609 578	3 310 458

I föreningens årsavgift ingår sophämtning, värme och VA. Kostnaden för parkering, hushållsel, bredband och hemförsäkring ingår inte i årsavgiften.

Not 4 Reparationer och underhåll

	2024	2023
Bostäder	20 318	0
Gemensamma utrymmen	3 503	0
Vatten och avlopp	29 565	0
Värme	51 116	0
Ventilation	21 505	0
Övriga installationer	258 013	92 116
	384 020	92 116

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Försäkring	51 848	44 647
Ekonomisk förvaltning	83 464	69 237
Revision	32 375	40 500
Fastighetsskötsel	113 850	133 189
Snörenhållning/halkbekämpning	31 751	45 150
Löpande reparationer och underhåll	13 575	0
El	152 375	229 493
Fjärrvärme	385 896	356 562
Vatten och avlopp	202 574	147 807
Renhållning	61 832	57 212
Städning/lokalvård	117 882	100 357
Besiktningsskostnader	31 173	52 431
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	58 170	21 173
Brandskydd	12 128	0
Bredband	14 267	8 639
Övriga driftskostnader	38 676	48 490
	1 401 836	1 354 887

Not 6 Övriga kostnader

	2024	2023
Hyra garage och parkering	784 335	737 416
Programvaror	2 946	6 749
Bankkostnader	4 559	4 865
Konsultarvoden	483 266	203 875
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	8 681	12 076
Möteskostnader	3 011	3 868
Tele- och datakommunikation	4 773	292
Övriga kostnader	21 270	16 437
	1 312 841	985 578

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	5 994	16 743
	5 994	16 743
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	5 994	16 743

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	324 251 500	324 251 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	324 251 500	324 251 500
Ingående avskrivningar	-19 196 911	-16 243 540
Årets avskrivningar	-2 953 371	-2 953 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 150 282	-19 196 911
Utgående redovisat värde	302 101 218	305 054 589

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående avsättning	683 640	569 700
Reservering enligt stadgar och ekonomisk plan	113 940	113 940
	797 580	683 640

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga och kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB - Fast ränta	0,79	2025-08-15	12 226 447	12 296 701
SBAB - Rörlig ränta	3,43	2025-02-10	13 296 701	13 361 598
SBAB - Fast ränta	3,23	2027-07-09	13 552 168	13 552 168
			39 075 316	39 210 467

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	150 000 000	150 000 000
	150 000 000	150 000 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Hyse
Ordförande

Nikolina Larsson
Ledamot

Alex Witt
Ledamot

Elisabet Busk Telenius
Ledamot

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

Malin Ståhl
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Alex Witt

Styrelseledamot

Serienummer: 9f9449c7501089[...]2b99f53e25e99

IP: 83.145.xxx.xxx

2025-05-09 07:36:30 UTC



Karin Elisabet Busk Telenius

Styrelseledamot

Serienummer: e8846a55a3b623[...]1054c6ea27721

IP: 151.177.xxx.xxx

2025-05-09 09:27:14 UTC



NIKOLINA LARSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 262be8ca5a0ea5[...]0482c7677efec

IP: 217.208.xxx.xxx

2025-05-13 07:35:56 UTC



JONAS HYSE

Styrelseledamot

Serienummer: a3c8736163c97b[...]86dde149389f9

IP: 193.203.xxx.xxx

2025-05-13 12:54:46 UTC



MALIN STÅHL

Revisor

Serienummer: 3e24a1d2b10386[...]56cdcb9028360

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-05-13 12:57:58 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.