



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöstadsviken

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 6         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 7         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 7         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 20</b> |

# 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 2006-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-12 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    |
|----------------------|---------|-----------|
| Böljan 1             | 2006    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2025. Tomträtten upphör tidigast under 2066.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2007

Föreningen har 83 bostadsrätter om totalt 6 610 kvm och 2 lokaler om 69 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 679 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                             |                                  |
|-----------------------------|----------------------------------|
| Hans Peter Johansson        | Ordförande                       |
| Johan Jörgen Nissen         | Sekreterare                      |
| Thomas Grundsten            | Styrelseledamot, ekonomiansvarig |
| Eva Solveig Gunilla Larsson | Styrelseledamot                  |
| Rickard Szorath             | Styrelseledamot                  |
| Vivi-Anne Johansson         | Suppleant                        |

### Valberedning

Stefan Lindholm

## Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

KPMG AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av luftfilter i samtliga lägenheter, görs årligen.  
Rengöring av värmeväxlare, filtreringsbyte och avgasning - undercentral.  
Spola avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet.

## Planerade underhåll

- 2025** ● Nya nödtelefoner i hissar.  
Byta dräneringspumpar.  
Omfogning av stensockel (fasad).
- 2026** ● Spola avloppsstammar.  
OVK och rensning av ventilationskanaler.  
Dammbinda betonggolvet i källargångarna.  
Ommålning cykelrum, miljörum och tvättstuga.
- 2027** ● Byte av termostater och radiatorventiler i samtliga lägenheter.  
Behandling av golv och trapplöp i trapphus.  
Måla väggar och tak samt räcke i trapphus - etapp 1.  
Ommålning garage.

## Avtal med leverantörer

|                               |                                                |
|-------------------------------|------------------------------------------------|
| Besiktning av hissar          | Kiwa Inspecta AB                               |
| Distributionsavtal TV         | Tele2                                          |
| Ekonomisk förvaltning         | SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum              |
| El                            | Ellevio AB (nät) samt Nordic Green Energy (el) |
| Fastighetsanslutning bredband | Telenor Sverige AB (Ownit)                     |
| Fastighetsförsäkring          | Brandkontoret (genom Svenska Bolån AB)         |
| Fastighetsskötsel             | SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum              |
| Fjärrvärme                    | Stockholm Exergi                               |
| Försäkringsfullmakt           | Svenska Bolån AB                               |
| Garageförvaltning             | SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum              |
| Hissar, service och jour      | KONE AB                                        |

|                                               |                                               |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Hämtning från återvinningsrum                 | PreZero Recycling AB                          |
| Lägenhetsförteckning                          | SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum             |
| Passersystem och porttelefoni                 | Skilpad AB                                    |
| Serviceavtal frånluftsvärmepump               | Ferla Energy AB (fd Enstar AB)                |
| Skötsel av grönområden                        | Keabgruppen AB                                |
| Snöröjning och halkbekämpning (från november) | Keabgruppen AB                                |
| Snöskottning och underhåll av tak             | Björn Persson Plåtslageri AB                  |
| Sophämtning                                   | Sjöstadens Östra Sopsug Samfällighetsförening |
| Stamspolning                                  | Avloppsteknik Svenska AB                      |
| Städning av garage                            | Coreclean Stockholm AB                        |
| Städning av trapphus                          | Keabgruppen AB                                |
| Systematisk brandskyddsarbete                 | Brandsäkra AB                                 |
| Teknisk förvaltning                           | SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum             |
| Tomträttsavtal                                | Stockholms stad, exploateringsnämnden         |
| Vatten                                        | Stockholm Vatten och Avfall                   |
| Revision                                      | KPMG AB                                       |

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sjöstadens Östra Sopsug Samfällighetsförening, med en andel på 4.66%.  
Samfälligheten förvaltar central sopsug..

### Övrig verksamhetsinformation

Affärslokalen är uthyrd till B&B Bro & Betong AB Projektledning AB (556447-8641) med en årshyra på 197.140 kr (KPI oktober 2023).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 5% från januari 2024 och med 5% från januari 2025. Styrelsen jobbar med en flerårsbudget fram till 2029 och följer noga kostnadsutvecklingen för att eventuellt besluta om ytterligare höjningar under perioden

Föreningen amorterade 1,4 mnkr under 2024 och totala skulden uppgick 2024-12-31 till 40,35 mnkr. Den genomsnittliga räntan var 2,24 %. Bindningstiden på föreningens fem lån varierar från 3 månader till 4 år.

Föreningen har 14 laddplatser i garaget. Från 2025-01-01 tillämpas individuell debitering av elförbrukningen vid laddplatserna.

#### Förändringar i avtal

Uppdaterade trivselregler antagna av styrelsen september 2024.

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet gäller fram till 2025-12-31 med en årlig tomträttsavgäld på 931.500 kr. För 2026 blir tomträttsavgälden 1 331 000 kr. Därefter höjs avgälden med ca 10 % per år under fyra år och uppgår från 2030 till 1.919.000 kr per år.

Föreningen har upphandlat nytt avtal gällande service av hissarna. Mest fördelaktiga anbudet lämnades av KONE AB, och ett nytt avtal "KONE Care Premium" tecknades. Det gäller med fast pris under fem år från 2025-01-01.

#### Övriga uppgifter

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna som är en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges

bostadsrättsföreningar.

Föreningen är medlem i Sjöstadsföreningen som är en ideell intresseorganisation för bostadsrättsföreningar, boendeföreningar och bostadsföretag i Hammarby Sjöstad.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 137 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 6 818 749   | 6 497 071   | 5 814 573   | 5 784 516   |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 630 080  | -932 216    | -970 241    | -1 811 537  |
| Soliditet (%)                                      | 81          | 81          | 80          | 80          |
| Yttre fond                                         | 8 829 158   | 6 777 370   | 5 003 920   | 5 238 354   |
| Taxeringsvärde                                     | 361 370 000 | 361 370 000 | 361 370 000 | 273 488 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 828         | 795         | -           | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 80,2        | 78,8        | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 6 105       | 6 317       | 6 582       | 6 809       |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 6 041       | 5 438       | 5 666       | 5 861       |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 190         | 232         | 246         | 244         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 59          | 58          | 55          | 37          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 62          | 49          | 45          | 34          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 37          | 25          | 21          | 21          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 182         | 132         | 121         | 92          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,78        | 2,31        | -           | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 7,38        | 8,01        | -           | -           |

**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 belånad 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 el (totalt 28 500 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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

Föreningen eftersträvar ett kassaflöde i nivå med den periodiserade och uppskattade årliga kostnaden för återinvesteringar och underhåll. Underhållsplanen uppdateras årligen och utgör en väsentlig del i föreningens femåriga likviditetsplan som ligger till grund för eventuella framtida avgiftshöjningar eller upptag av nya lån.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31         | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31         |
|--------------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser                 | 72 753 000         | -                                            | -                               | 72 753 000         |
| Upplåtelseavgifter       | 119 997 000        | -                                            | -                               | 119 997 000        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 6 777 370          | -81 212                                      | 2 133 000                       | 8 829 158          |
| Balanserat resultat      | -17 626 137        | -851 004                                     | -2 133 000                      | -20 610 141        |
| Årets resultat           | -932 216           | 932 216                                      | -1 630 080                      | -1 630 080         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>180 969 017</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 630 080</b>               | <b>179 338 937</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -18 477 141        |
| Årets resultat                                                     | -1 630 080         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -2 133 000         |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-22 240 221</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 271 457            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-21 968 764</b> |

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

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 6 818 749         | 6 497 071         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 0                 | 114 574           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>6 818 749</b>  | <b>6 611 645</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -3 990 087        | -3 280 487        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -537 193          | -496 218          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -174 064          | -168 284          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -2 630 588        | -2 632 067        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-7 331 932</b> | <b>-6 577 056</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-513 183</b>   | <b>34 589</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 24 382            | 18 977            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 141 279        | -985 782          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 116 897</b> | <b>-966 805</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 630 080</b> | <b>-932 216</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 630 080</b> | <b>-932 216</b>   |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |             |             |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 218 984 867 | 221 615 455 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 0           | 0           |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 218 984 867 | 221 615 455 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 218 984 867 | 221 615 455 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 30 170      | 43 240      |
| Övriga fordringar                            | 14     | 1 499 699   | 1 768 198   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 113 587     | 36 097      |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 643 456   | 1 847 535   |
| Kassa och bank                               |        |             |             |
| Kassa och bank                               |        | 159 100     | 169 137     |
| Summa kassa och bank                         |        | 159 100     | 169 137     |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 1 802 556   | 2 016 672   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 220 787 423 | 223 632 127 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL                                 |        |             |             |
| Bundet eget kapital                          |        |             |             |
| Medlemsinsatser                              |        | 192 750 000 | 192 750 000 |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 8 829 158   | 6 777 370   |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 201 579 158 | 199 527 370 |
| Fritt eget kapital                           |        |             |             |
| Balanserat resultat                          |        | -20 610 141 | -17 626 137 |
| Årets resultat                               |        | -1 630 080  | -932 216    |
| Summa fritt eget kapital                     |        | -22 240 221 | -18 558 353 |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |        | 179 338 937 | 180 969 017 |
| Långfristiga skulder                         |        |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 16 200 000  | 8 000 000   |
| Övriga långfristiga skulder                  |        | 49 285      | 49 285      |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 16 249 285  | 8 049 285   |
| Kortfristiga skulder                         |        |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 24 150 000  | 33 750 000  |
| Leverantörsskulder                           |        | 111 968     | 116 475     |
| Skatteskulder                                |        | 17 869      | 33 701      |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 51 939      | 62 585      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 867 425     | 651 064     |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 25 199 201  | 34 613 825  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |        | 220 787 423 | 223 632 127 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                  | 2024       | 2023       |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Den löpande verksamheten                                                 |            |            |
| Rörelseresultat                                                          | -513 183   | 34 589     |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |            |            |
| Årets avskrivningar                                                      | 2 630 588  | 2 632 067  |
|                                                                          | 2 117 405  | 2 666 656  |
| Erhållen ränta                                                           | 24 382     | 18 977     |
| Erlagd ränta                                                             | -1 118 214 | -969 003   |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 023 573  | 1 716 631  |
| Förändring i rörelsekapital                                              |            |            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | -68 181    | 20 429     |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | 162 311    | -85 579    |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | 1 117 703  | 1 651 481  |
| Investeringsverksamheten                                                 |            |            |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                              | 0          | -29 602    |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0          | -29 602    |
| Finansieringsverksamheten                                                |            |            |
| Amortering av lån                                                        | -1 400 000 | -1 750 000 |
| Depositioner                                                             | 0          | 49 285     |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | -1 400 000 | -1 700 715 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | -282 297   | -78 836    |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 1 902 180  | 1 981 016  |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 1 619 883  | 1 902 180  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sjöstadsviken 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, el, 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 - 10 % |
|---------|----------|

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              | 5 518 392        | 5 255 616        |
| Hysesintäkter lokaler, moms       | 206 776          | 192 316          |
| Hysesintäkter garage              | 912 227          | 848 235          |
| Hysesintäkter garage, moms        | 12 180           | 12 353           |
| Hysesintäkter förråd              | 28 800           | 28 800           |
| Deb. fastighetsskatt, moms        | 4 792            | 3 720            |
| El                                | 34 500           | 0                |
| Elintäkter laddstolpe             | 12 000           | 44 555           |
| Nycklar/lås vidarefakturerings    | 0                | 370              |
| Övernattnings-/gästlägenhet       | 31 750           | 32 870           |
| Påminnelseavgift                  | 480              | 600              |
| Dröjsmålsränta                    | 0                | 414              |
| Pantsättningsavgift               | 11 180           | 10 118           |
| Överlåtelseavgift                 | 9 169            | 6 565            |
| Administrativ avgift              | 98               | 0                |
| Andrahandsuthyrning               | 8 102            | 20 594           |
| Övriga fakturerade kostnader      | 294              | 0                |
| Vidarefakturerade kostnader       | 6 431            | 39 945           |
| Vidarefakturerade kostnader, moms | 21 574           | 0                |
| Öres- och kronutjämnings          | 4                | 0                |
| <b>Summa</b>                      | <b>6 818 749</b> | <b>6 497 071</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2024     | 2023           |
|-----------------|----------|----------------|
| Elstöd          | 0        | 103 687        |
| Övriga intäkter | 0        | 10 887         |
| <b>Summa</b>    | <b>0</b> | <b>114 574</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 18 555         | 4 540          |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal        | 55 953         | 59 384         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal     | 15 448         | 2 183          |
| Städning enligt avtal                   | 127 060        | 112 870        |
| Städning utöver avtal                   | 7 979          | 12 650         |
| Besiktningar                            | 21 269         | 0              |
| Hissbesiktning                          | 29 415         | 8 600          |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0              | 4 451          |
| Brandskydd                              | 14 749         | 23 723         |
| Myndighetstillsyn                       | 2 820          | 2 600          |
| Gårdkostnader                           | 904            | 269            |
| Gemensamma utrymmen                     | 12 651         | 0              |
| Sophantering                            | 0              | 1 575          |
| Garage/parkering                        | 6 125          | 0              |
| Snöröjning/sandning                     | 46 178         | 114 198        |
| Serviceavtal                            | 155 337        | 139 756        |
| Fordon                                  | 599            | 0              |
| Förbrukningsmaterial                    | 28 826         | 34 810         |
| <b>Summa</b>                            | <b>543 867</b> | <b>521 606</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Tvättstuga                   | 0              | 5 984          |
| Trapphus/port/entr           | 1 483          | 0              |
| Sophantering/återvinning     | 4 095          | 2 216          |
| Dörrar och lås/porttele      | 14 911         | 1 179          |
| VVS                          | 35 941         | 80 367         |
| Värmeanläggning/undercentral | 0              | 1 777          |
| Ventilation                  | 649            | 0              |
| Elinstallationer             | 7 394          | 30 212         |
| Fasader                      | 8 723          | 0              |
| Fönster                      | 13 139         | 0              |
| Mark/gård/utemiljö           | 318 872        | 0              |
| Garage/parkering             | 45 988         | 1 985          |
| Vattenskada                  | 32 366         | 3 761          |
| <b>Summa</b>                 | <b>483 560</b> | <b>127 482</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                 | 2024           | 2023          |
|-----------------|----------------|---------------|
| VVS             | 170 265        | 0             |
| Värmeanläggning | 101 192        | 0             |
| Hiss            | 0              | 81 212        |
| <b>Summa</b>    | <b>271 457</b> | <b>81 212</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 453 887          | 446 334          |
| Uppvärmning             | 478 467          | 378 063          |
| Vatten                  | 284 056          | 189 928          |
| Sophämtning/renhållning | 27 513           | 26 377           |
| Grovsopor               | 0                | 8 531            |
| <b>Summa</b>            | <b>1 243 923</b> | <b>1 049 233</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024             | 2023             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar | 56 880           | 76 405           |
| Tomträttsavgäld        | 931 500          | 931 500          |
| Kabel-TV               | 51 537           | 66 248           |
| Bredband               | 62 998           | 90 788           |
| Samfällighetsavgifter  | 135 375          | 130 425          |
| Fastighetsskatt        | 208 990          | 205 587          |
| <b>Summa</b>           | <b>1 447 280</b> | <b>1 500 953</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 1 474          | 0              |
| Tele- och datakommunikation     | 7 494          | 9 371          |
| Inkassokostnader                | 1 165          | 1 033          |
| Befarade förluster              | 0              | 3 798          |
| Revisionsarvoden extern revisor | 32 433         | 31 188         |
| Styrelseomkostnader             | 6 725          | 0              |
| Fritids och trivselkostnader    | 21 532         | 29 206         |
| Föreningskostnader              | 1 288          | 3 130          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 335 916        | 318 222        |
| Överlåtelsekostnad              | 8 020          | 12 861         |
| Pantsättningskostnad            | 13 746         | 10 117         |
| Övriga förvaltningsarvoden      | 13 660         | 14 938         |
| Korttidsinventarier             | 0              | 26 598         |
| Administration                  | 11 750         | 10 190         |
| Konsultkostnader                | 76 180         | 12 455         |
| Bostadsrätterna Sverige         | 0              | 7 300          |
| Föreningsavgifter               | 5 810          | 5 810          |
| <b>Summa</b>                    | <b>537 193</b> | <b>496 218</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024           | 2023           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 146 461        | 139 713        |
| Arbetsgivaravgifter | 27 603         | 28 571         |
| <b>Summa</b>        | <b>174 064</b> | <b>168 284</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024             | 2023           |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 1 141 248        | 985 753        |
| Dröjsmålsränta                     | 31               | 0              |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0                | 29             |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 141 279</b> | <b>985 782</b> |

| NOT 12, BYGGNAD                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 247 349 113        | 247 319 511        |
| Årets inköp                                   | 0                  | 29 602             |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>247 349 113</b> | <b>247 349 113</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -25 733 658        | -23 101 590        |
| Årets avskrivning                             | -2 630 588         | -2 632 067         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-28 364 246</b> | <b>-25 733 658</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>218 984 867</b> | <b>221 615 455</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 179 600 000        | 179 600 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 181 770 000        | 181 770 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>361 370 000</b> | <b>361 370 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 674 911         | 674 911         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>674 911</b>  | <b>674 911</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -674 911        | -674 911        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-674 911</b> | <b>-674 911</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto               | 38 916           | 35 155           |
| Transaktionskonto         | 698 609          | 665 490          |
| Borgo räntekonto          | 762 174          | 1 067 552        |
| <b>Summa</b>              | <b>1 499 699</b> | <b>1 768 198</b> |

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER**

|                          | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 0              | 28 831        |
| Förutbet försäkr premier | 28 443         | 0             |
| Förutbet kabel-TV        | 17 264         | 0             |
| Förutbet bredband        | 14 837         | 0             |
| Upplupna hyror, avgifter | 0              | 7 266         |
| Upplupna intäkter        | 53 043         | 0             |
| <b>Summa</b>             | <b>113 587</b> | <b>36 097</b> |

**NOT 16, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2026-10-30               | 2,59 %                  | 9 500 000           | 9 500 000           |
| Handelsbanken         | 2025-03-01               | 0,62 %                  | 8 000 000           | 8 000 000           |
| Handelsbanken         | 2025-10-30               | 2,62 %                  | 8 500 000           | 8 500 000           |
| Handelsbanken         | 2026-12-01               | 2,47 %                  | 6 700 000           | 7 500 000           |
| Handelsbanken         | 2025-06-24               | 2,89 %                  | 7 650 000           | 8 250 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>40 350 000</b>   | <b>41 750 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 24 150 000          | 33 750 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 350 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                               | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader            | 579            | 0              |
| Uppl kostnad Städning entrepr | 9 835          | 0              |
| Uppl kostn el                 | 47 946         | 0              |
| Uppl kostnad Värme            | 45 934         | 0              |
| Uppl kostn räntor             | 74 352         | 51 287         |
| Uppl kostn vatten             | 61 786         | 0              |
| Uppl kostnad Sophämtning      | 3 159          | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter       | 623 834        | 599 777        |
| <b>Summa</b>                  | <b>867 425</b> | <b>651 064</b> |

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 52 000 000 | 52 000 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Hans Peter Johansson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Johan Jörgen Nissen  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Thomas Grundsten  
Styrelseledamot, ekonomiansvarig

\_\_\_\_\_  
Eva Solveig Gunilla Larsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Rickard Szorath  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
KPMG AB  
Mattias Eklöf  
Auktoriserad revisor