



Årsredovisning 2021



Brf Sjöstadspiren

Org nr 769619-3809

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

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

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

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

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

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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

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

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

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

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

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

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

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Sjöstadspiren, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 februari 2019.

Föreningens byggnad och tomträtt

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

Föreningens fastighet består av 5 flerbostadshus i 6-7 våningar med totalt 99 bostadsrätter samt 5 lokaler. Bostadshusen är belägna på Henriksdalskajen, Jan Inghes Torg samt Stapelgatan. Föreningen disponerar 60 parkeringsplatser i garage varav 30 stycken av platserna är avsedda för elbilar med laddstationer. Den totala boytan är 9 238 kvm och lokalytan är 2 139 kvm, varav 1 465 kvm utgörs av garaget.

Tomträttsavgälden uppgår till 1 315 800 kr per år och är oförändrad i 10 år fram till den 31 augusti 2028.

Lägenhetsfördelning:

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

Gemensamma utrymmen

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

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 459 kr per lägenhet, dock högst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 423 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 232 800 000 kr och markvärdet är 190 400 000 kr. Lokalernas del av taxeringsvärdet är 23 200 000 kr. Värdeåret är 2010.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

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

Ekonomisk plan

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Under 2021 uppgick den genomsnittliga årsavgiften till 397 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens förslag genom överföring av 1 486 000 kr per år, minus årets kostnader för löpande underhåll, från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Årets förslag till avsättning är 631 220 kr.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 70 760 266 kr. Villkor för lånen återfinns i notförteckningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2021 haft följande sammansättning:

Yngve Terelius	ordförande
Jonas Wieslander	ledamot
Bengt Waernulf	ledamot
Jeanette Andersson	ledamot
Lubomir Bzdusek	ledamot
Carina Persson	ledamot
Åke Carlsson	suppleant, avgått den 17 november 2021
Karin Lundkvist	suppleant
Wilhelm Windrup	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Ben Heidari ordinarie FinEasity AB

Valberedning

Karin Furevik
Ola Segnestam Larsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fått slutligt bygglov för att bygga om övervåningen på restaurang Beirut till lägenhet. I december 2021 skrevs entreprenadavtal med Reomti för ombyggnaden. Föreningen har tagit hjälp av Fastighetsägarna som föreningens ombud vid upphandlingen och byggnationen.

Föreningen har under året haft fortsatta konsult- och juristkostnader för undersökningar och rådgivning för reklamation mot JM avseende kakelsprickor i badrum samt otätheter mellan fönster och fasad.

Styrelsen har omförhandlat hyran för Marina Tapas och Bakarna vilket innebär en högre hyreshöjning än den årliga indexerade justeringen som annars automatiskt utgår enligt hyreskontraktet. Styrelsen har för avsikt att framgent omförhandla lokalhyrorna när så medges och om hyran bedöms ligga under rådande marknadshyra.

I och med införandet av gemensam elmätning i november 2020 och övergången från fjärrvärme till bergvärme har elintäkter respektive elkostnader ökat avsevärt sedan tidigare år.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 162 medlemmar. Under året har 10 medlemmar tillträtt samt 12 medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 överlåtelser. De överlåtna lägenheterna såldes till ett pris mellan 89 333 kr/kvm och 99 156 kr/kvm. Medelvärde var 95 267 kr/kvm.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	8 101	6 975	6 601	7 505	8 311
Resultat efter finansiella poster	-4 852	-4 522	-4 677	-3 908	-3 715
Soliditet (%)	85,13	84,99	86,31	86,42	86,45
Årets resultat exkl. avskrivningar	874	1 072	914	1 614	1 783
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,78	0,85	0,82	0,83	1,12
Fastighetslån/kvm (kr)	7 660	7 814	7 101	7 139	7 241
Årsavgifter/kvm (kr)	397	397	397	510	600

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförda räntekostnader i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta.

Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	156 572 000	299 994 000	4 548 093	-28 116 365	-4 521 629	428 476 099
Disposition av föregående års resultat:			1 141 323	-5 662 951	4 521 629	1
Årets resultat					-4 851 995	-4 851 995
Belopp vid årets utgång	156 572 000	299 994 000	5 689 416	-33 779 316	-4 851 995	423 624 105

På grund av öresavrundning uppstår en differens på 1 kr i ovanstående uppställning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-33 779 316
årets resultat	-4 851 995
	-38 631 311

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 486 000
av fonden ianspråktas	-854 780
i ny räkning överföres	-39 262 531
	-38 631 311

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 101 384	6 975 160
Övriga rörelseintäkter		147 546	131 357
Summa rörelseintäkter		8 248 930	7 106 517
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 835 604	-4 503 354
Fastighetsskatt/-avgift		-376 490	-302 686
Övriga externa kostnader	4	-464 965	-261 056
Personalkostnader	5	-147 876	-353 052
Avskrivningar		-5 725 971	-5 593 718
Summa rörelsekostnader		-12 550 906	-11 013 866
Rörelseresultat		-4 301 976	-3 907 349
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 043	-31 380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-559 062	-582 900
Summa finansiella poster		-550 019	-614 280
Resultat efter finansiella poster		-4 851 995	-4 521 629
Årets resultat		-4 851 995	-4 521 629

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	6	485 141 752	490 592 783
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	1 160 681	0
Laddstationer, garage	8	161 888	270 395
Pågående arbeten	9	8 215 389	9 623 567
Summa materiella anläggningstillgångar		494 679 710	500 486 745
Summa anläggningstillgångar		494 679 710	500 486 745
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60 910	26 488
Övriga fordringar	10	1 609 845	1 553 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 192 669	543 182
Summa kortfristiga fordringar		2 863 424	2 123 377
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		66 114	1 560 602
Summa kassa och bank		66 114	1 560 602
Summa omsättningstillgångar		2 929 538	3 683 979
SUMMA TILLGÅNGAR		497 609 248	504 170 724

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		156 572 000	156 572 000
Upplåtelseavgifter		299 994 000	299 994 000
Fond för yttre underhåll		5 689 416	4 548 093
Summa bundet eget kapital		462 255 416	461 114 093
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-33 779 316	-28 116 365
Årets resultat		-4 851 995	-4 521 629
Summa fritt eget kapital		-38 631 311	-32 637 994
Summa eget kapital		423 624 105	428 476 099
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	31 762 800	43 481 533
Depositioner		893 600	892 800
Summa långfristiga skulder		32 656 400	44 374 333
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	38 997 466	28 703 733
Leverantörsskulder		387 034	524 141
Skatteskulder		334 106	602 798
Övriga skulder		66 307	60 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 543 830	1 429 441
Summa kortfristiga skulder		41 328 743	31 320 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		497 609 248	504 170 724

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 851 995	-4 521 629
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 725 971	5 593 718
Förändring skatteskuld/fordran		-268 692	38 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		605 284	1 110 993
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-34 422	327
Förändring av kortfristiga fordringar		-795 387	760 829
Förändring av leverantörsskulder		-137 107	64 659
Förändring av kortfristiga skulder		121 317	352 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-240 315	2 289 157
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		81 065	-9 061 383
Kassaflöde från investeringsverksamheten		81 065	-9 061 383
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		0	10 000 000
Låneamorteringar		-1 425 000	-3 416 550
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 425 000	6 583 450
Årets kassaflöde		-1 584 250	-188 776
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 589 905	2 778 681
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 005 655	2 589 905

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	3 671 892	3 671 892
Hyror lokaler	1 764 562	1 843 327
P-platser och garage	1 220 147	1 224 000
Övriga objekt	162 246	199 019
Elintäkter	1 293 884	52 222
Hyses- och avgiftsbortfall	-11 347	-15 300
	8 101 384	6 975 160

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	125 907	125 462
Trädgårdsskötsel	109 131	173 981
Snöröjning	20 557	0
Städkostnader	165 087	165 357
Hyra av entrémattor	26 763	17 842
Serviceavtal	12 222	18 333
Hisskostnader	32 203	32 137
Portar	2 225	0
Besiktningkostnader	11 156	0
Systematiskt brandskyddsarbete	11 245	10 494
Gemensamhetsanläggning	163 304	146 904
Reparationer	335 458	435 919
Hissreparationer	24 599	17 199
Planerat underhåll	556 457	83 595
El	2 284 355	462 601
Värme	0	803 285
Vatten och avlopp	165 911	157 833
Avfallshantering	102 131	105 610
Försäkringskostnader	93 540	84 665
Självrisker	0	46 400
Tomträttsavgäld	1 315 800	1 315 800
Kabel-TV/bredband	273 726	288 532
Förbrukningsinventarier/-material	3 827	11 405
	5 835 604	4 503 354

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Telefoni	12 782	10 814
Hemsida	4 191	4 274
Porto	7 404	6 225
Föreningsgemensamma kostnader	41 924	13 386
Revisionsarvode	34 003	36 712
Ekonomisk förvaltning	118 044	99 837
Bankkostnader	3 750	2 300
Juridisk konsultation	17 255	47 920
Övriga externa tjänster	208 225	12 325
Medlems-/föreningsavgifter	11 915	12 549
Övriga förvaltningskostnader	5 472	14 714
	464 965	261 056

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

	2021	2020
Styrelsearvoden	142 800	283 800
Sociala avgifter	5 076	69 252
	147 876	353 052

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	530 500 000	530 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	530 500 000	530 500 000
Ingående avskrivningar	-39 907 217	-34 456 186
Årets avskrivningar	-5 451 031	-5 451 031
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 358 248	-39 907 217
Utgående redovisat värde	485 141 752	490 592 783
Taxeringsvärden byggnader	282 800 000	232 800 000
Taxeringsvärden mark	190 400 000	190 400 000
	473 200 000	423 200 000
Bokfört värde byggnader	313 979 380	313 979 380
Bokfört värde tomträtt	176 613 403	176 613 403
	490 592 783	490 592 783

I anskaffningsvärdet ingår tomträtt med 190 980 000 kronor.

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	231 388	231 388
Omklassificering solcellsanläggning	1 705 730	0
Omklassificering bidrag Länsstyrelsen	-378 616	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 558 502	231 388
Ingående avskrivningar	-231 388	-205 208
Årets avskrivningar	-166 433	-26 180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-397 821	-231 388
Utgående redovisat värde	1 160 681	0

Det ingår tre månaders avskrivning för solcellsanläggningen för 2020 i årets kostnad, då anläggningen färdigställdes förra året, men ingen avskrivning gjordes.

Not 8 Laddstationer, garage

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	582 536	582 536
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	582 536	582 536
Ingående avskrivningar	-312 141	-195 634
Årets avskrivningar	-108 507	-116 507
Utgående ackumulerade avskrivningar	-420 648	-312 141
Utgående redovisat värde	161 888	270 395

Not 9 Pågående arbeten

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 623 567	562 184
Bergvärme och solcellsanläggning	76 717	8 613 903
Ombyggnation av lokal	341 743	447 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 042 027	9 623 567
Omklassificering solcellsanläggning	-1 705 730	0
Omklassificering bidrag	378 616	0
Kostnadsfört som underhåll	-499 524	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 826 638	0
Utgående redovisat värde	8 215 389	9 623 567

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	310 581	308 010
Momsfordran	195 469	0
Avräkningskonto förvaltare	939 541	1 029 303
Övriga kortfristiga fordringar	164 254	216 394
	1 609 845	1 553 707

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Ekonomisk förvaltning	31 139	27 801
Entrémattor	0	8 921
Försäkring	99 864	93 540
Hemsida	1 736	1 602
Kabel-TV/bredband	23 022	23 153
Samfällighetsavgift	42 054	40 826
Serviceavtal	3 023	6 177
Tomträttsavgäld	328 950	328 950
Elintäkter	585 727	12 212
Gästlägenhet	17 850	0
Övriga upplupna intäkter	59 304	0
	1 192 669	543 182

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,17	2022-03-01	11 218 733	11 218 733
Stadshypotek	0,56	2022-03-01	18 378 733	18 378 733
Stadshypotek	0,96	2024-06-01	15 764 600	15 964 600
Stadshypotek	0,71	2023-12-01	16 498 200	16 723 200
Stadshypotek	0,34	2022-12-01	8 900 000	9 900 000
			70 760 266	72 185 266
Kortfristig del av långfristig skuld			-38 997 466	-28 703 733

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

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 500 000 kronor.
Lån som förfaller inom ett år: 38 497 466 kronor.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	41 804	42 205
Upplupna styrelsearvoden	94 500	237 300
Beräknade upplupna sociala avgifter	29 691	74 559
Beräknat arvode för revision	36 000	37 000
Förutbetalda avgifter och hyror	757 526	718 571
Övriga upplupna kostnader	584 309	319 806
	1 543 830	1 429 441

Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	74 000 000	74 000 000
	74 000 000	74 000 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ombyggnationen av övervåningen av restaurangen på Henriksdalskajen 10 startades i januari 2022 och restaurangen återöppnades den 1 april. Lägenheten på övervåningen förväntas bli klar i mitten av juni. Boarean beräknas uppgå till 117,5 kvm och bostaden disponeras som 3 r.o.k. Lägenheten kommer att upplåtas som bostadsrätt på marknaden.

OVK besiktning genomfördes i mars/april 2022.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Yngve Terelius
Ordförande

Jonas Wieslander

Bengt Waernulf

Jeanette Andersson

Carina Persson

Lubomir Bzdusek

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Ben Heidari
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstadspiren

Org.nr 769619-3809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstadspiren för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-05-05 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 Bostadsrättsföreningen Sjöstadspiren för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Påskriften enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Ben Heidari
Auktoriserad revisor