



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sjöstadsviken



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjöstadsviken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2042.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sjöstadens Östra Sopsug Samfällighetsförening. Föreningens andel är 4,66 procent. Samfälligheten förvaltar central sopsugsanläggning.

Styrelsen

Stefan Lindholm	Ordförande
Josefine Ekmehag	Ledamot
Thomas Grundsten	Ledamot
Johan Nissen	Ledamot
Peter Johansson	Suppleant
Vivi-Anne Johansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Josefine Ekmehag, Thomas Grundsten, Peter Johansson, Vivi-Anne Johansson, Stefan Lindholm och Johan Nissen.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Katrine Elbra Ordinarie Extern KPMG

Valberedning

Mats Gidlund Sammankallande
Jouni Lindberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Böljan 1	2006	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

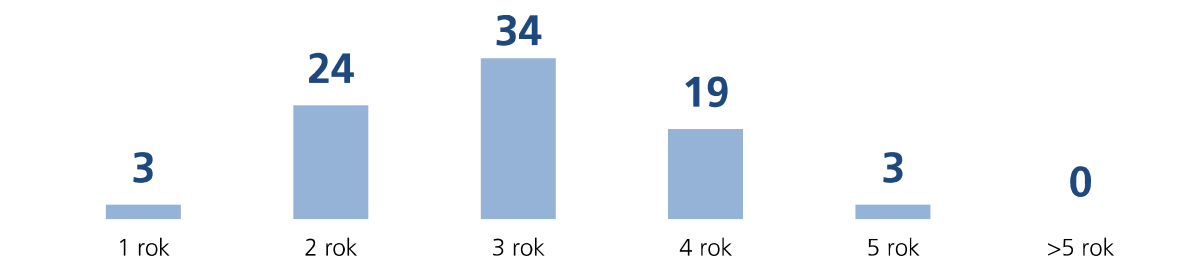
Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 678 m², varav 6 609 m² utgör boyta och 1 069 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 83 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Affärslokal, uthyrd till Impero EI AB	69 m ²	2024-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gästlägenhet	Används för uthyrning som gästlägenhet och för styrelsearbete.
Tvättstuga	Två tvättmaskiner, torktumlare, mangel och torkskåp.
Cykelrum och barnvagnsrum Innergård	Flera rum för cyklar och barnvagnar. Lekplats med lekredskap, sandlåda, gräsmatta, boulebana, bord och bänkar. Innergården förvaltas gemensamt med Brf Sjöstadsparterren.
Återvinningsrum	Källsortering av glas, metall, batterier, lampor, pappers- och plastförpackningar.
Garage	Föreningen har 40 platser (varav 14 med laddmöjlighet för elbil) av totalt 80 platser i garaget som förvaltas gemensamt med Brf Sjöstadsparterren.
MC-garage	Låst rum i garaget med plats för 6 motorcyklar.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya Takfläktar	2021	Nya takfläktar, 7 st, som förväntas ge 12000 kWh/år i lägre energibehov per fläkt.
Nytt passersystem	2021	Nytt modernt passersystem av fabrikat Axema har installerats. Systemet innefattar även digitala informationstavlor i varje port, samt bokningssystem.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn cykelrummen	2022	Avvaktar med beslut ty inget behov föreligger.
Översyn Källsorteringsrummet	2022	Avvaktar med beslut ty inget behov föreligger.
Ombyggnad av badrum i gästlägenheten	2022	Duschkabinen kommer att ersättas med ny duschkörna.
Uppföljning av fuktmätningar i fasaden.	2022	Kommer att ske under våren.
Lagningar av golv i garage	2022	Gemensamt med Brf Sjöstadsparterren. Avvaktar med beslut ty inget behov finns.
Byte radiatortermostater	2022	Avser samtliga lägenheter. Avvaktar med beslut ty inget behov föreligger.
Fasadvätt	2022	Även vissa renoveringar av fönster samt smörjning av beslag. Avvaktar med beslut ty inget behov finns.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Snöröjning	PB Mark & Miljö AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Städning trapphus	Keabgruppen AB
Hissar, service och jour	KONE AB
Distributionsavtal TV	Com Hem AB
EI	Ellevio AB (nät) samt Nordic Green Energy (el)
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Hämtning återvinningsrum	PreZero Recycling AB
Sophämtning	Sjöstadens Östra Sopsug Samfällighetsförening
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsanslutning bredband	Ownit Broadband AB
Porttelefoner och passersystem	Skilpad AB
Garageförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Serviceavtal frånluftsvärmepump	Enstar AB
Tomträttsavtal	Stockholms stad, explorateringsnämnden
Snöskottning och Underhåll av tak	Björn Persson Plåtslageri AB
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra AB
Överenskommelse om inrättande av gemensamhetsanläggning	Brf Sjöstadsparterren
Skötsel av grönområden	AB Hus & Villaträdgårdar
Stamspolning	Avloppsteknik Svenska AB
Försäkringsfullmakt	Svenska Bolån AB
Besiktning av hissar	Kiwa Inspecta AB
Städning av garage	Coreclean Stockholm AB

Övrig information

- Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet gäller fram till 2025-12-31 med en årlig tomträttsavgäld på 931 500 kr.

- Gästlägenheten har varit uthyrd till medlemmarna i mindre utsträckning än vanligt, främst beroende på Corona och att folk inte reser lika mycket.

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

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

Föreningens ekonomi

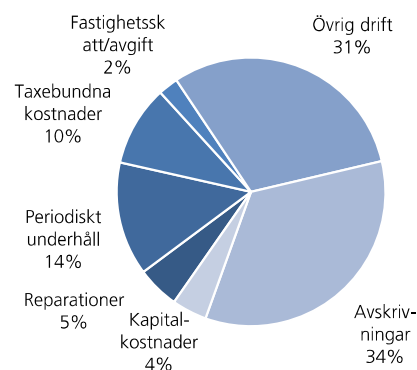
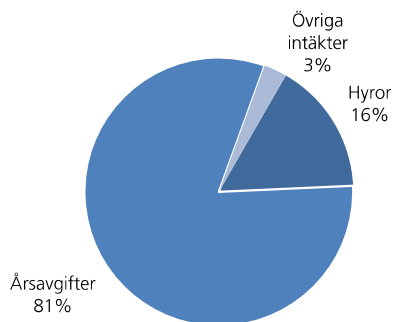
Föreningen har under året haft god likviditet och har amorterat 1,0 mnkr på lånen. Föreningens lån uppgår till 45 mnkr och skulden per kvadratmeter bostadsyta är nu ca 18% lägre än medelvärdet i Stockholm enligt www.allabrf.se. Styrelsen har beslutat om en budget för 2022 som innebär oförändrade föreningsavgifter. Senaste förändring av föreningsavgifterna skedde 2016 då avgifterna sänktes med 7,5% och styrelsen ser inga indikationer på att någon justering kommer att behövas de närmsta åren framöver.

Fyra lån har villkorsändrats under 2021. Ett lån på 8 mnkr har låsts i 4 år till 0,62% ränta, ett lån på 9 mnkr har låsts i 2 år till 0,42% ränta och två lån på 9 mnkr resp 9,5 mnkr har låsts i 1 år till 0,35% ränta. Genomsnittsräntan för föreningens lån var vid årsskiftet ca 0,465%.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 221 893	2 153 286
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 878 644	5 752 200
Finansiella intäkter	44	76
Ökning av kortfristiga skulder	0	561 479
	5 878 688	6 313 756
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 739 172	4 006 242
Finansiella kostnader	324 245	396 917
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	100 812
Ökning av kortfristiga fordringar	1 279	241 179
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	1 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	621 194	0
	6 685 890	6 245 150
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 414 691	2 221 893
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-807 202	68 606

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Upphandling och installation av nytt passersystem med informationstavlor i varje port samt nytt bokningssystem.
- Byte av takfläktar som förväntas sänka våra energikostnader.
- Ny sandlåda har köpts in tillsammans med Brf Sjöstadsparterren.
- Byte till LED-belysning i källargångarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st
Överlåtelser under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 132
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 134

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	723	723	723	723
Hyror/m ² hyresrättsyta	161	161	161	121
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 809	6 960	7 187	7 414
Elkostnad/m ² totalyta	37	25	28	26
Värmekostnad/m ² totalyta	34	38	75	84
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	16	12	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	52	53	75
Soliditet (%)	80	79	79	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 812	-1 268	-1 208	-765
Nettoomsättning (tkr)	5 785	5 751	5 735	5 697

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 609 m² bostäder och 1 069 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	72 753 000	0	0	72 753 000
Upplåtelseavgifter	119 997 000	0	0	119 997 000
Fond för yttre underhåll	5 238 354	820 464	-188 200	4 606 090
S:a bundet eget kapital	197 988 354	820 464	-188 200	197 356 090
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-13 305 344	-820 464	-1 080 249	-11 404 630
Årets resultat	-1 811 537	-1 811 537	1 268 449	-1 268 449
S:a ansamlad förlust	-15 116 880	-2 632 001	188 200	-12 673 080
S:a eget kapital	182 871 474	-1 811 537	0	184 683 011

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 811 537
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 484 879
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-820 464
summa balanserat resultat	-15 116 880
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	1 054 434
att i ny räkning överförs	-14 062 446

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 784 516	5 750 833
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 128	1 367
Summa rörelseintäkter		5 878 644	5 752 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 194 551	-3 479 057
Övriga externa kostnader	Not 5	-411 655	-376 380
Personalkostnader	Not 6	-132 966	-150 804
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 626 808	-2 617 567
Summa rörelsekostnader		-7 365 980	-6 623 808
RÖRELSERESULTAT		-1 487 336	-871 608
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	76
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 245	-396 917
Summa finansiella poster		-324 201	-396 841
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 811 537	-1 268 449
ÅRETS RESULTAT		-1 811 537	-1 268 449

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,13	226 844 729
Inventarier	Not 9	0
Summa materiella anläggningstillgångar	226 844 729	229 471 537
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	226 844 729	229 471 537
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar		3 978
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 866 358
Summa kortfristiga fordringar	1 870 336	710 969
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank		256 603
SBC klientmedel i SHB		0
Summa kassa och bank	256 603	2 221 893
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 126 939	2 932 862
SUMMA TILLGÅNGAR	228 971 668	232 404 399

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		192 750 000	192 750 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	5 238 354	4 606 090
Summa bundet eget kapital		197 988 354	197 356 090
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 305 344	-11 404 630
Årets resultat		-1 811 537	-1 268 449
Summa ansamlad förlust		-15 116 880	-12 673 080
SUMMA EGET KAPITAL		182 871 474	184 683 011
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	26 500 000	9 500 000
Summa långfristiga skulder		26 500 000	9 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 500 000	36 500 000
Leverantörsskulder		251 402	687 249
Skatteskulder		205 234	362 658
Övriga skulder		9 928	10 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	633 630	660 727
Summa kortfristiga skulder		19 600 194	38 221 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		228 971 668	232 404 399

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Elanläggning	10 år	10 år
Frånluftvärmepump	15 år	15 år
Laddstolpar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 777 860	4 777 860
Hyror lokaler momspliktiga	172 500	172 500
Hyror garage moms	22 650	22 920
Hyror garage	712 350	705 450
Hyror förråd	28 800	28 800
Elintäkter	31 350	12 000
Överlåtelse/pantsättning	0	-233
Avgift andrahandsuthyrning	14 580	18 920
Gästlägenhet	24 400	12 600
Öresutjämning	27	16
	5 784 516	5 750 833

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	20 031	0
Övriga intäkter	74 097	1 367
	94 128	1 367

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	9 428	6 737
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	59 381	36 209
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 653	0
	Snöröjning/sandning	124 448	29 205
	Städning entreprenad	104 985	100 401
	Städning enligt beställning	7 725	16 731
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	97 899
	Hissbesiktning	7 940	7 844
	Myndighetstillsyn	2 460	50 833
	Bevakning	99	0
	Gemensamma utrymmen	0	15 160
	Soppantering	1 505	0
	Gård	11 043	200
	Serviceavtal	130 097	91 511
	Förbrukningsmateriel	5 457	3 161
	Teleport/hissanläggning	21 218	20 206
	Brandskydd	22 548	29 995
		525 985	506 093
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	9 974
	Brf Lägenheter	0	1 675
	Gemensamma utrymmen	0	562
	Tvättstuga	81 866	0
	Entré/trapphus	31 121	1 257
	Lås	31 605	19 142
	VVS	96 801	100 838
	Värmeanläggning/undercentral	45 131	7 356
	Ventilation	3 955	225 514
	Elinstallationer	55 948	6 813
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	18 457	6 700
	Fasad	29 658	0
	Skador/klotter/skadegörelse	687	12 878
	Vattenskada	0	2 815
		395 227	395 525
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	415 783
	Entré/trapphus	708 331	72 417
	Ventilation	284 528	0
	Mark/gård/utemiljö	61 576	0
		1 054 434	488 200
	Taxebundna kostnader		
	El	287 012	192 372
	Värme	259 407	294 782
	Vatten	159 748	126 432
	Sophämtning/renhållning	29 186	19 270
	Grovsopor	7 708	9 294
		743 060	642 150
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	99 038	95 457
	Tomträttsavgäld	931 500	931 500
	Samfällighetsavgift	113 886	104 465
	Kabel-TV	58 066	57 050
	Bredband	87 378	44 572
		1 289 868	1 233 045
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	185 977	183 487
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 194 551	3 448 499

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	15 580	13 814
	Juridiska åtgärder	27 995	0
	Inkassering avgift/hyra	981	900
	Hysesförluster	0	61
	Revisionsarvode extern revisor	21 457	21 083
	Föreningskostnader	1 334	1 517
	Förvaltningsarvode	307 359	295 292
	Förvaltningsarvodena övriga	14 547	5 103
	Administration	9 403	26 912
	Konsultarvode	0	28 911
	Föreningsavgifter	5 810	6 225
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 190	7 120
		411 655	406 938

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	107 956	117 922
	Sociala kostnader	25 010	32 882
		132 966	150 804

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	2 447 000	2 447 000
	Förbättringar	179 808	170 567
		2 626 808	2 617 567

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	247 319 511	247 218 699
	Nyanskaffningar	0	100 812
	Utgående anskaffningsvärde	247 319 511	247 319 511
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 847 974	-15 230 407
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 626 808	-2 617 567
	Utgående avskrivning enligt plan	-20 474 782	-17 847 974
	Planenligt restvärde vid årets slut	226 844 729	229 471 537
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	140 800 000	140 800 000
	Taxeringsvärde mark	132 688 000	132 688 000
		273 488 000	273 488 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	267 000 000	267 000 000
	Lokaler	6 488 000	6 488 000
		273 488 000	273 488 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	674 911	674 911
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	674 911	674 911
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-674 911	-674 911
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-674 911	-674 911
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	210 909	206 811
	Klientmedel hos SBC	1 158 088	0
	Fordringar	497 361	0
	OBS konto	0	500 000
		1 866 358	706 811

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	4 606 090	4 297 207
	Reservering enligt stadgar	820 464	820 464
	Reservering enligt stämmobeslut	300 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-488 200	-511 581
	Vid årets slut	5 238 354	4 606 090

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	0,620 %	8 000 000	8 500 000	2025-03-01
	Handelsbanken	0,350 %	9 000 000	9 000 000	2022-12-30
	Handelsbanken	0,350 %	9 500 000	10 000 000	2022-12-01
	Nordea	0,420 %	9 000 000	0	2023-06-21
	Nordea	0,600 %	9 500 000	9 500 000	2024-10-16
	Handelsbanken		0	9 000 000	
	Summa skulder till kreditinstitut		45 000 000	46 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 500 000	-36 500 000	
			26 500 000	9 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	68 115	79 606
	Sociala avgifter	14 038	22 200
	Ränta	16 332	21 095
	Avgifter och hyror	464 312	537 826
	Underhåll Entré/trapphus	70 833	0
		633 630	660 727

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade till 2022. Vi kommer att följa upp ev fukt i fasaden samt bygga om badrummet i gästlägenheten.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Stefan Lindholm
Ordförande

Josefine Ekmeahag
Ledamot

Thomas Grundsten
Ledamot

Johan Nissen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Katrine Elbra
Godkänd revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstadsviken, org. nr 769614-0834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstadsviken för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöstadsviken för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se