



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjövikstorget

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-07-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-18 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-24 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
MARIEVIK 34	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringsko.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2011

Föreningen har 98 bostadsrätter om totalt 6 748 kvm och 2 lokaler om 334 kvm. Byggnadernas totalyta är 8200 kvm inklusive garageyta.

Styrelsens sammansättning

Olle Byström	Ordförande t.o.m 1 april
Tomas Lundgren	Styrelseledamot
Stefan Häll	Styrelseledamot
Svante Lagerwall	Styrelseledamot
Tommy Lärvars	Styrelseledamot och ordförande fr.o.m 1 april
Hans-Erik Norman	Suppleant
Sarah Gannon	Suppleant
Anna Hultengård	Suppleant t.o.m 24 September 2024

Valberedning

Pelle Sättare
Karin Rosen

Firmateckning

Friman tecknas av minst 2 ledamöter i förening

Revisorer

Matz Ekman Revisor LR Bostadsrättsrevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. Extra föreningsstämma hölls 2024-08-13 gällande ny stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades 2024 och sträcker sig fram till 2064.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Ombyggnation undercentral

Avtal med leverantörer

Avfall, glas, tidningar, plast, metall och papper	PreZero Recycling AB
Brandsäkerhet	Presto
Ekonomiskförvaltning	SBC
El	Ellevio AB
El leverantör	Skellefteå kraft
Fastighetsskötare	Bygg och konsult
Hissar	Kone
Hushållsavfall	Stockholm vatten och avfall
Säkerhetssystem	Baxec
Trapphus städning & mattor	Evident Clean

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i GA8, med en andel på 55%. Samfälligheten förvaltar innegården, tvättstugan, cykelrum och en föreningslokal. Föreningen ingår även i GA4 (Marieviksgatan 41-39, 38-48) och Buteljgatan 5-11, 10-32) med en andel på 9%, GA10 (Karaffgatan 1-5, 2-6) med en andel på 32% och GA9 (garaget) med en andel på 12,5%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Genomfört en informationskväll för medlemmar på restaurang Primo.
- Årligt filterbyte i alla lägenheter.
- Genomfört en engerideklaration.
- Infört ett nytt digitalt dokumentarkiv, Storegate.
- Genomfört brandskyddsronder i våra 2 restauranger.

- Omförhandlat vårt städavtal med Evident Clean.
 - Påbörjat framtagningen av en finanspolicy.
 - Byte till led-lysrör i källare
 - Tagit in offert för byte till 4G-kompatibla nödtelefoner i hissarna
 - Tagit in offerter för fasadtvätt.
 - Omsättning av lån i Handelsbanken.
 - Anna Hultengård suppleant avgick under året från styrelsen.
- Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 12%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 147 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 148 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Fyra protokollförda andrahandsuthyrningar.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 116 982	7 304 849	6 484 598	6 321 512
Resultat efter fin. poster	-4 052	-778 656	-1 235 254	-408 036
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	1 587 231	1 898 832	2 422 141	2 084 741
Taxeringsvärde	342 478 000	342 478 000	342 478 000	230 194 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	813	721	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,6	65,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 683	10 920	11 187	11 402
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 791	8 987	10 659	10 864
Sparande per kvm totalyta, kr	281	241	245	330
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	30	56	37
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	76	97	72	73
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	46	97	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	152	173	226	136
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,64	2,11	1,02	-
Räntekänslighet (%)	13,14	15,14	-	-

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 vatten (totalt 283 518 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Brf Sjövikstorget redovisar en kassa på plus 2 Msek och ett positivt kassaflöde på året om 0,5 Msek. Brf Sjövikstorget har en god likviditet. Styrelsen bedömer att de inte kommer behöva höja avgifterna mer än vad de planerat och ej heller ta nya lån för att infria framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	110 714 000	-	-	110 714 000
Upplåtelseavgifter	181 987 000	-	-	181 987 000
Fond, yttre underhåll	1 898 832	-480 301	168 700	1 587 231
Balanserat resultat	-9 208 218	-298 355	-168 700	-9 675 274
Årets resultat	-778 656	778 656	-4 052	-4 052
Eget kapital	284 612 957	0	-4 052	284 608 906

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 506 573
Årets resultat	-4 052
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-168 700
Totalt	-9 679 325

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	
Balanseras i ny räkning	-9 679 325

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 116 982	7 304 848
Övriga rörelseintäkter	3	400	78 459
Summa rörelseintäkter		8 117 382	7 383 307
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 465 343	-3 930 591
Övriga externa kostnader	9	-300 855	-259 570
Personalkostnader	10	-170 270	-136 862
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 277 576	-2 277 576
Summa rörelsekostnader		-6 214 044	-6 604 599
RÖRELSERESULTAT		1 903 338	778 708
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 761	19 801
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 929 151	-1 577 166
Summa finansiella poster		-1 907 390	-1 557 365
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 052	-778 656
ÅRETS RESULTAT		-4 052	-778 656

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	355 290 558	357 568 134
Summa materiella anläggningstillgångar		355 290 558	357 568 134
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		355 290 558	357 568 134
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		57 175	20 495
Övriga fordringar	13	2 799 238	2 336 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	102 770	77 155
Summa kortfristiga fordringar		2 959 183	2 433 895
Kassa och bank			
Kassa och bank		95 829	98 469
Summa kassa och bank		95 829	98 469
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 055 012	2 532 364
SUMMA TILLGÅNGAR		358 345 569	360 100 497

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		292 701 000	292 701 000
Fond för yttre underhåll		1 587 231	1 898 832
Summa bundet eget kapital		294 288 231	294 599 832
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 675 274	-9 208 218
Årets resultat		-4 052	-778 656
Summa fritt eget kapital		-9 679 326	-9 986 875
SUMMA EGET KAPITAL		284 608 905	284 612 957
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	56 390 000	44 006 000
Summa långfristiga skulder		56 390 000	44 006 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	15 700 000	29 684 000
Leverantörsskulder		193 838	222 210
Skatteskulder		105 537	207 327
Övriga kortfristiga skulder		78 947	129 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 268 342	1 238 236
Summa kortfristiga skulder		17 346 664	31 481 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		358 345 569	360 100 497

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 903 338	778 708
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 277 576	2 277 576
	4 180 914	3 056 284
Erhållen ränta	21 761	19 801
Erlagd ränta	-1 809 158	-1 579 225
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 393 517	1 496 861
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-66 039	178 137
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-270 869	123 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 056 609	1 798 933
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 600 000	-1 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 600 000	-1 800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	456 609	-1 067
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 238 082	2 239 149
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 694 690	2 238 082

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BRF Sjövikstorget 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, 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:

Fastighetsförbättringar	23 år
Byggnad	120 år

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	4 944 138	4 414 428
Hysesintäkter lokaler	6 000	6 000
Hysesintäkter lokaler, moms	1 498 872	1 410 872
Hysesintäkter p-plats	679 151	326 649
Hysesintäkter p-plats, moms	199 835	437 364
Hysesintäkter förråd	0	1 800
Deb. fastighetsskatt, moms	177 476	210 316
Bredband	264 600	282 825
Varmvatten, moms	283 518	170 530
Gemensamhetslokal	5 000	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 200	300
Dröjsmålsränta	520	871
Pantsättningsavgift	17 046	12 558
Överlåtelseavgift	14 210	10 504
Administrativ avgift	686	0
Andrahandsuthyrning	24 729	19 831
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	8 116 982	7 304 848

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	83 661
Övriga intäkter	400	-5 202
Summa	400	78 459

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	135 183	150 064
Fastighetsskötsel utöver avtal	25 202	50 196
Larm och bevakning	3 708	0
Städning enligt avtal	124 113	118 335
Städning utöver avtal	10 522	1 733
Hissbesiktning	5 586	7 471
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	6 700
Energideklarationer	14 992	0
Brandskydd	11 603	8 869
Myndighetstillsyn	2 820	6 550
Gemensamma utrymmen	0	11 372
Sophantering	7 698	6 497
Garage/parkering	64 346	21 821
Serviceavtal	277 995	164 927
Mattvätt/Hyrmattor	41 646	44 766
Fordon	0	615
Förbrukningsmaterial	1 928	0
Summa	727 340	599 916

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	47 741
Försäkringsärende	0	14 715
Trapphus/port/entr	7 180	7 056
Dörrar och lås/porttele	32 464	97 998
Övriga gemensamma utrymmen	4 976	0
VVS	0	21 528
Värmeanläggning/undercentral	47 515	7 928
Ventilation	6 851	54 715
Hissar	11 129	0
Fasader	6 313	0
Skador/klotter/skadegörelse	922	434
Summa	117 351	252 114

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	29 091	0
VVS	0	49 516
Värmeanläggning	0	430 785
Summa	29 091	480 301

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	321 503	244 459
Uppvärmning	620 787	796 757
Vatten	307 860	376 439
Sophämtning/renhållning	239 288	139 472
Grovsopor	35 474	23 002
Summa	1 524 913	1 580 130

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	105 913	96 498
Självrisk	0	16 387
Bredband	227 651	227 177
Samfällighetsavgifter	398 613	347 565
Fastighetsskatt	334 520	330 502
Korr. fastighetsskatt	-50	0
Summa	1 066 647	1 018 130

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	7 803	2 941
Tele- och datakommunikation	9 513	7 847
Inkassokostnader	5 917	6 414
Förvaltningskostnader	11 191	17 058
Revisionsarvoden extern revisor	49 972	37 571
Styrelseomkostnader	5 252	11 541
Fritids och trivselkostnader	9 229	5 649
Föreningskostnader	16 050	9 764
Förvaltningsarvode enl avtal	133 452	117 200
Överlåtelsekostnad	14 302	10 478
Pantsättningskostnad	17 135	13 125
Administration	4 685	17 011
Konsultkostnader	16 354	2 971
Summa	300 855	259 570

I revisionsarvodet ingår arvode för konsultationer.

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	143 254	118 123
Arbetsgivaravgifter	27 016	18 739
Summa	170 270	136 862

Föreningen har inte haft några anställda

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 927 175	1 576 774
Dröjsmålsränta	0	158
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 976	234
Summa	1 929 151	1 577 166

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	380 917 308	380 917 308
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	380 917 308	380 917 308
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 349 174	-21 071 598
Årets avskrivning	-2 277 576	-2 277 576
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 626 750	-23 349 174
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	355 290 558	357 568 134
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>113 845 084</i>	<i>113 845 084</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	204 800 000	204 800 000
Taxeringsvärde mark	137 678 000	137 678 000
Summa	342 478 000	342 478 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	134 371	128 022
Övriga kortfristiga fordringar	66 005	68 610
Transaktionskonto	1 528 564	1 087 258
Borgo räntekonto	1 070 297	1 052 355
Summa	2 799 238	2 336 245

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 845	0
Förutbet försäkr premier	86 272	77 155
Förutbet förvaltning	8 653	0
Summa	102 770	77 155

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Slutbetalningsdag/ Villkorsändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	0,92 %	14 200 000	14 400 000
Handelsbanken	2027-10-31	2,66 %	13 034 000	13 734 000
Handelsbanken	2028-06-30	3,27 %	15 050 000	15 350 000
Handelsbanken	2025-10-30	0,61 %	14 750 000	14 950 000
SBAB	2026-01-14	4,08 %	15 056 000	15 256 000
Summa			72 090 000	73 690 000
Varav kortfristig del			15 700 000	29 684 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 090 000 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	4 338	0
Uppl kostn el	40 716	39 157
Uppl kostnad Värme	73 015	87 878
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	25 000
Uppl kostn räntor	142 073	22 080
Uppl kostn vatten	96 474	84 468
Uppl kostnad Sophämtning	86 249	37 804
Uppl kostnad arvoden	72 071	65 625
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 619	20 619
Förutbet hyror/avgifter	707 787	855 605
Summa	1 268 342	1 238 236

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	83 000 000	83 000 000
Uttagna fastighetsinteckningar	88 000 000	88 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Stefan Häll
Styrelseledamot

Svante Alexis Lagerwall
Styrelseledamot

Tomas Lundgren
Styrelseledamot

Tommy Lärfars
Ordförande

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

Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 14:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 09:53

DOCUMENT ID:

H1ZV1D81leg

ENVELOPE ID:

HkxEkviylgg-H1ZV1D81leg

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Sjövikstorget, 769620-3327 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS LUNDGREN tomas.lundgren@sjovikstorget.se	Signed Authenticated	30.04.2025 10:14 30.04.2025 10:13	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.120.242
2. Svante Alexis Lagerwall svante.lagerwall@sjovikstorget.se	Signed Authenticated	30.04.2025 11:34 30.04.2025 11:33	eID Low	Swedish BankID IP: 178.73.210.247
3. TOMMY LÄRFARS tommy.larfars@sjovikstorget.se	Signed Authenticated	30.04.2025 12:17 30.04.2025 12:17	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.138.130
4. STEFAN HÄLL stefan.hall@sjovikstorget.se	Signed Authenticated	30.04.2025 13:51 30.04.2025 13:50	eID Low	Swedish BankID IP: 139.105.85.199
5. Mats Stefan Ekman matz.ekman@lr-revision.se	Signed Authenticated	30.04.2025 14:20 30.04.2025 14:16	eID Low	Swedish BankID IP: 185.176.246.107

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Sjövikstorget
org.nr 769620-3327

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjövikstorget för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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. 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 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 Sjövikstorget för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024 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 revisionssed 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Enligt lag om ekonomiska föreningar och föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023 upprättades inte i sådan tid att årsredovisning och revisionsberättelse kunde hållas tillgängliga för medlemmarna i lagstadgad eller stadgeenlig tid till ordinarie föreningsstämma 2024.

Enligt min bedömning är det föreningens ekonomiska förvaltare som är ansvarig för bristen och styrelsen kan endast i minimal omfattning belastas för att dessa brister

Övrig upplysning

Styrelsen ansvarar för att lämna årsredovisningen till revisorn senast sex veckor före den ordinarie stämma där årsredovisningen ska behandlas och lämna de upplysningar i övrigt som revisorn begär. Jag har erhållit utkast till årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 i lagstadgad- och stadgeenlig tid. Jag har dock inte erhållit en av styrelsen underskriven årsredovisning i sådan tid att det varit möjligt för mig att avsluta revisionen så att årsredovisning och revisionsberättelse funnits tillgängliga i lagstadgad och stadgeenlig tid inför årsstämman som har att behandla årsredovisningen för räkenskapsåret 2024.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska
signatur

Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 14:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2025 09:53

DOCUMENT ID:

H1QNYv8yexx

ENVELOPE ID:

Sy4JPlyllx-H1QNYv8yexx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Sjövikstorget 2024 (1).pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mats Stefan Ekman	 Signed	30.04.2025 14:20	eID	Swedish BankID
matz.ekman@lr-revision.se	Authenticated	30.04.2025 14:15	Low	IP: 185.176.246.107

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed