



# 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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sjöstadsviken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 2022 och 2071.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 2022-09-21 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
Thomas Grundsten	Ledamot
Peter Johansson	Ledamot
Johan Nissen	Ledamot
Rickard Szorath	Ledamot

Vivi-Anne Johansson                      Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Thomas Grundsten, Vivi-Anne Johansson, Peter Johansson, Stefan Lindholm, Johan Nissen och Rickard Szorath.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Katrine Elbra Ordinarie Extern KPMG

#### Valberedning

Mats Gidlund Sammankallande  
Jouni Lindberg

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.  
Extra föreningsstämma hölls 2022-08-30. Med anledning av stadgeändringar.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Böljan 1	2006	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

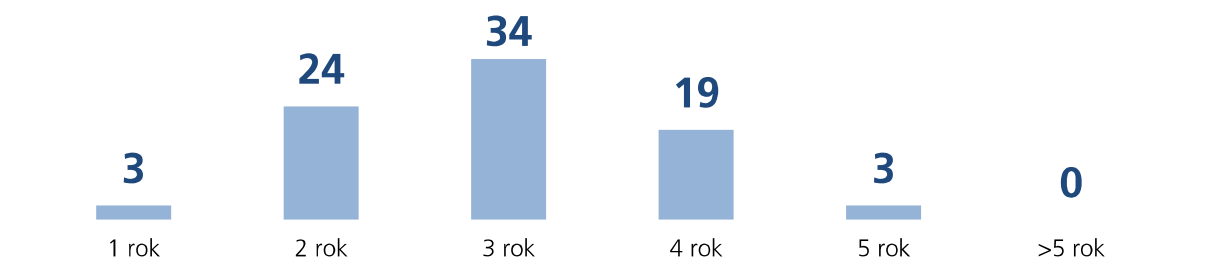
Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 678 m<sup>2</sup>, varav 6 609 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 069 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 83 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Affärslokal, uthyrd till Impero El AB	69 m <sup>2</sup>	2024-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
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 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte av ståldörr till cykelrum på Fartygsgatan nya brytskydd installerade på båda cykelrummen.	2022	
Uppföljning av fuktmätningar i fasaden.	2022 - 2023	Hittills har ingen ökning av fukt upptäckts. Nya fasadställen ska fuktkontrolleras under 2023.
Ombyggnad av badrum i gästlägenheten	2022	Duschkabinen ersattes med ny duschkörna.
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Spolning av avloppsstammar.	2024	
Översyn Källsorteringsrummet	2026	
Översyn cykelrummen	2026	
Rensning ventilationskanaler och OVK.	2026	
Byte termostater och radiatorventiler.	2027	Avser samtliga lägenheter.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Snöröjning	PB Mark & Miljö AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Städning trapphus	Keabgruppen AB
Hissar, service och jour	KONE AB
Distributionsavtal TV	Tele2
El	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
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret

## Övrig information

- Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet gäller fram till 2025-12-31 med en årlig tomträttsavgäld på 931 500 kr.
- 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 en god likviditet och har amorterat 1,5 mnkr på lånen. Föreningens lån uppgår nu till 43,5 mnkr och den genomsnittliga räntan är 1,48 %.

Flera omvärldsfaktorer påverkar föreningens ekonomi; ränta, energipriser och allmän inflation. Detta har lett till att styrelsen beslutade om en höjning av föreningsavgifterna med 10 % från 1 januari 2023. Senaste förändring av föreningsavgifterna skedde 2016 då avgifterna sänktes med 7,5 %.

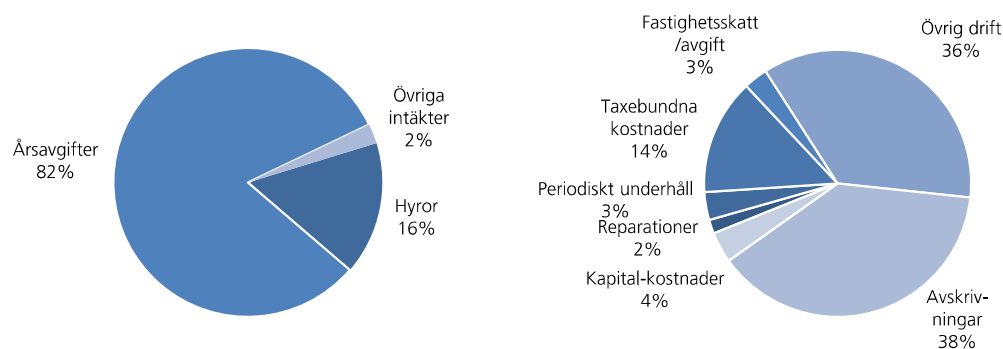
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 414 691</b>	<b>2 221 893</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 854 052	5 878 644
Finansiella intäkter	4 129	44
Minskning kortfristiga fordringar	577 327	0
	<b>6 435 509</b>	<b>5 878 688</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 948 237	4 739 172
Finansiella kostnader	253 378	324 245
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 279
Minskning av långfristiga skulder	1 500 000	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	167 569	621 194
	<b>5 869 184</b>	<b>6 685 890</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 981 016</b>	<b>1 414 691</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>566 325</b>	<b>-807 202</b>

\*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st  
Överlåtelser under året: 10 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 134  
Tillkommande medlemmar: 17  
Avgående medlemmar: 15  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 136

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	723	723	723	723
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	167	161	161	161
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 582	6 809	6 960	7 187
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	55	37	25	28
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	45	34	38	75
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	21	16	12
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	33	42	52	53
Soliditet (%)	80	80	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-970	-1 812	-1 268	-1 208
Nettoomsättning (tkr)	5 815	5 785	5 751	5 735

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 609 m<sup>2</sup> bostäder och 1 069 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	72 753 000	0	0	72 753 000
Upplåtelseavgifter	119 997 000	0	0	119 997 000
Fond för yttre underhåll	5 003 920	820 000	-1 054 434	5 238 354
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>197 753 920</b>	<b>820 000</b>	<b>-1 054 434</b>	<b>197 988 354</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-14 882 446	-820 000	-757 103	-13 305 344
Årets resultat	-970 241	-970 241	1 811 537	-1 811 537
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-15 852 687</b>	<b>-1 790 241</b>	<b>1 054 434</b>	<b>-15 116 880</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>181 901 233</b>	<b>-970 241</b>	<b>0</b>	<b>182 871 474</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-970 241
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 062 446
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-820 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-15 852 687</b>

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	233 584
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-15 619 103</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 814 573	5 784 516
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 480	94 128
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 854 052</b>	<b>5 878 644</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 286 137	-4 194 551
Övriga externa kostnader	Not 5	-511 904	-411 655
Personalkostnader	Not 6	-150 196	-132 966
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 626 808	-2 626 808
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 575 045</b>	<b>-7 365 980</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-720 992</b>	<b>-1 487 336</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 129	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 378	-324 245
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-249 249</b>	<b>-324 201</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-970 241</b>	<b>-1 811 537</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-970 241</b>	<b>-1 811 537</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	224 217 921	226 844 729
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>224 217 921</b>	<b>226 844 729</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>224 217 921</b>	<b>226 844 729</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		64 329	3 978
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 733 394	1 866 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	31 936	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 829 659</b>	<b>1 870 336</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		286 278	256 603
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>286 278</b>	<b>256 603</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 115 937</b>	<b>2 126 939</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>226 333 858</b>	<b>228 971 668</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		192 750 000	192 750 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	5 003 920	5 238 354
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>197 753 920</b>	<b>197 988 354</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-14 882 446	-13 305 344
Årets resultat		-970 241	-1 811 537
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-15 852 687</b>	<b>-15 116 880</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>181 901 233</b>	<b>182 871 474</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 500 000	26 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 500 000</b>	<b>26 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	26 000 000	18 500 000
Leverantörsskulder		229 840	251 402
Skatteskulder		29 989	205 234
Övriga skulder		10 288	9 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	662 508	633 630
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 932 625</b>	<b>19 600 194</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>226 333 858</b>	<b>228 971 668</b>

## 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 årsbokslutet. 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	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Frånluftvärmepump	15 år	15 år
Laddstolpar	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 777 860	4 777 860
Hyror lokaler momspliktiga	178 339	172 500
Hyror garage moms	5 400	22 650
Hyror garage	726 250	712 350
Hyror förråd	28 800	28 800
Elintäkter	32 400	31 350
Elintäkter laddstolpe	-450	0
Överlåtelse/pantsättning	28 015	0
Avgift andrahandsuthyrning	5 233	14 580
Gästlägenhet	32 700	24 400
Öresutjämning	27	27
	<b>5 814 573</b>	<b>5 784 516</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	25 159	20 031
Övriga intäkter	14 321	74 097
	<b>39 480</b>	<b>94 128</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	3 028	9 428
	Fastighetskötsel gård entreprenad	59 381	59 381
	Fastighetskötsel gård beställning	16 993	17 653
	Snöröjning/sandning	87 366	124 448
	Städning entreprenad	108 218	104 985
	Städning enligt beställning	15 738	7 725
	Hissbesiktning	8 165	7 940
	Myndighetstillsyn	2 520	2 460
	Bevakning	0	99
	Gemensamma utrymmen	900	0
	Sophantering	1 517	1 505
	Gård	99	11 043
	Serviceavtal	138 289	130 097
	Förbrukningsmateriel	29 548	5 457
	Teleport/hissanläggning	0	21 218
	Brandskydd	32 826	22 548
		<b>504 588</b>	<b>525 985</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	81 866
	Sophantering/återvinning	2 409	0
	Entré/trapphus	21 271	31 121
	Lås	8 441	31 605
	VVS	23 480	96 801
	Värmeanläggning/undercentral	6 238	45 131
	Ventilation	24 314	3 955
	Elinstallationer	4 443	55 948
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 466	18 457
	Tak	9 108	0
	Fasad	0	29 658
	Balkonger/altaner	2 905	0
	Mark/gård/utemiljö	10 097	0
	Skador/klotter/skadeåtgörelse	0	687
		<b>117 173</b>	<b>395 227</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyseslägenheter	233 584	0
	Entré/trapphus	0	708 331
	Ventilation	0	284 528
	Mark/gård/utemiljö	0	61 576
		<b>233 584</b>	<b>1 054 434</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	422 423	287 012
	Värme	344 277	259 407
	Vatten	161 046	159 748
	Sophämtning/renhållning	24 454	29 186
	Grovsopor	7 141	7 708
		<b>959 341</b>	<b>743 060</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	68 272	99 038
	Tomträttsavgäld	931 500	931 500
	Samfällighetsavgift	118 914	113 886
	Kabel-TV	60 812	58 066
	Bredband	81 485	87 378
	Övriga fastighetskostnader	10 693	0
		<b>1 271 675</b>	<b>1 289 868</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>199 777</b>	<b>185 977</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 286 137</b>	<b>4 194 551</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	13 739	15 580
	Juridiska åtgärder	20 605	27 995
	Inkassering avgift/hyra	1 535	981
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 831	21 457
	Föreningskostnader	900	1 334
	Styrelseomkostnader	4 700	0
	Fritids- och trivselkostnader	897	0
	Förvaltningsarvode	309 265	307 359
	Förvaltningsarvoden övriga	0	14 547
	Administration	45 793	9 403
	Konsultarvode	79 469	0
	Föreningsavgifter	5 810	5 810
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 300	7 190
		<b>511 904</b>	<b>411 655</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	124 324	107 956
	Sociala kostnader	25 872	25 010
		<b>150 196</b>	<b>132 966</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	2 447 000	2 447 000
	Förbättringar	179 808	179 808
		<b>2 626 808</b>	<b>2 626 808</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	247 319 511	247 319 511
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>247 319 511</b>	<b>247 319 511</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-20 474 782	-17 847 974
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 626 808	-2 626 808
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-23 101 590</b>	<b>-20 474 782</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>224 217 921</b>	<b>226 844 729</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	179 600 000	140 800 000
	Taxeringsvärde mark	181 770 000	132 688 000
		<b>361 370 000</b>	<b>273 488 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	360 600 000	267 000 000
	Lokaler	770 000	6 488 000
		<b>361 370 000</b>	<b>273 488 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	674 911	674 911
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>674 911</b>	<b>674 911</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-674 911	-674 911
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-674 911</b>	<b>-674 911</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	34 275	210 909
	Klientmedel hos SBC	930 753	1 158 088
	Fordringar	4 381	497 361
	Räntekonto hos SBC	763 985	0
		<b>1 733 394</b>	<b>1 866 358</b>



<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Enstar AB	31 936	0
		<b>31 936</b>	<b>0</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	5 238 354	4 606 090
	Reservering enligt stadgar	820 000	820 464
	Reservering enligt stämmobeslut	0	300 000
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 054 434	-488 200
	<b>Vid årets slut</b>	<b>5 003 920</b>	<b>5 238 354</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	3,034 %	8 500 000	9 000 000	2023-12-29
	Handelsbanken	2,843 %	8 500 000	9 500 000	2023-12-01
	Nordea	0,600 %	9 500 000	9 500 000	2024-10-16
	Handelsbanken	0,620 %	8 000 000	8 000 000	2025-03-01
	Nordea	0,420 %	9 000 000	9 000 000	2023-06-21
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>43 500 000</b>	<b>45 000 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-26 000 000	-18 500 000	
			<b>17 500 000</b>	<b>26 500 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 500 000 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.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	76 072	68 115
	Sociala avgifter	15 879	14 038
	Ränta	34 508	16 332
	Avgifter och hyror	536 049	464 312
	Underhåll Entré/trapphus	0	70 833
		<b>662 508</b>	<b>633 630</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Stefan Lindholm  
Ordförande

Thomas Grundsten  
Ledamot

Peter Johansson  
Ledamot

Johan Nissen  
Ledamot

Rickard Szorath  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 uppger, 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 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 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 2022 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 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.

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 överträdelse 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 enligt datum för digital underskrift

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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](http://www.sbc.se)