

Årsredovisning 2024

Brf Sjöviksbryggan

769621-1619



 SylK9tGjhyl-ByWcqFfi2Jg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöviksbryggan

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. 17

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 Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-29 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 32	2011	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012

Föreningen har 79 bostadsrätter om totalt 5 668 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lennart Stengård	Ordförande
Carl-Fredrik Behm	Styrelseledamot
Jan Storå	Styrelseledamot
Mikael Thulin	Styrelseledamot
Lena Hansson	Styrelseledamot

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Mindre reparation av fasaden mot Karaffgatan
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)
Radonmätning
- 2023** ● Stamrensning
Byte av varmvattenmätare i alla lägenheter
Inspektion samt mindre reparationer av fasaden
- 2021** ● Undersökning av fasad (fuktmätning)
- 2020** ● Avveckling av hetvattenackarna i fjärrvärmecentralen
Byte av elmätare (introduktion av IMD el)

Planerade underhåll

Det finns inte några större åtgärder planerade i närtid (5 år).

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Protektia
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
El	Tranås Energi
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Garageadministration	Aimopark
Hiss-service	OTIS
Städning av trapphus	Evident Clean
Teknisk förvaltning	Bygg & Konsult BTB HB
VVS-service	WIAB

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i fyra gemensamhetsanläggningar.

Ägarförklaring:

Marievik 14 AMF Stam Ett AB

Marievik 24 AMF

Marievik 31 Brf Entréhuset

Marievik 32 Brf Sjöviksbryggan

Marievik 33 Brf Sjövikskajen

Marievik 34 Brf Sjövikstorget

GA 4 (Marievik GA:4) tillsammans med alla andelsägare ovan plus ytterligare företag i området avseende kommunikationsytor, planteringar, dagvattenbrunnar med tillhörande ledningar och belysningsanordningar (Marieviksgatan, inkl. underliggande brokonstruktion, och Buteljgatan). Anläggningen förvaltas genom samfällighetsförening. Föreningens andelstal är 7,59 %.

GA 8 (Marievik GA:8) tillsammans med Marievik 34 avseende styrelserum med tillhörande förråd, WC, cykelförråd, tvättstuga, el och VVS till dessa utrymmen, samt innergård. Anläggningen förvaltas genom samfällighetsförening. Föreningens andelstal är 44,63 %. Gemensamhetsanläggning 8 (tillsammans med Brf Sjövikstorget) är en ekonomisk förening med egen styrelse, Samfällighetsföreningen Marievik. Kostnader utanför budget hanteras som äskanden från GA8.

GA 10 (Marievik GA:10) tillsammans med Marievik 33 och Marievik 34 avseende gator (Karaffgatan) ink underliggande brokonstruktion och ledningar. Anläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Föreningens andelstal är 25,65 %.

GA 9 (Marievik GA:9) tillsammans med Marievik 31, Marievik 33, Marievik 34, Marievik 14 och Marievik 24 avseende garage. Anläggningen förvaltas genom samfällighetsförening. Föreningens andelstal är 10,21%.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns avseende dräneringsledningar belastande Marievik 24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 10% i början av 2024. Detta mot bakgrund av ytterligare prishöjningar från flera leverantörer samt fortsatt högt ränteläge. I samband med budgetarbetet inför 2025 beslutade föreningen att lämna årsavgifterna oförändrade. Tre lån villkorsändrades 2024-03-31, efter ränteförhandlingar så valdes rörlig ränta (Stibor 3m + 42 punkter) på ett av lånen och 1 års bindningstid (4,08%) på två av lånen. Sedan tidigare finns ett lån med 3 års bindningstid (0,70%) som förföll 2024-12-31.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 125 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 126 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 142 515	5 693 428	5 089 190	4 994 599
Resultat efter fin. poster	-482 469	-359 498	-181 539	3 227
Soliditet (%)	80	79	79	79
Yttre fond	3 290 708	2 994 379	2 551 554	2 015 354
Taxeringsvärde	273 000 000	273 000 000	273 000 000	189 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	787	716	622	622
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,3	81,8	84,7	83,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 540	9 783	9 959	10 224
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 540	9 783	9 959	10 224
Sparande per kvm totalyta, kr	204	269	271	286
Elkostnad per kvm totalyta, kr	102	102	159	114
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	67	64	52	46
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	24	19	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	198	190	230	178
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,33	3,04	0,97	0,63
Räntekänslighet (%)	10,29	11,52	13,08	13,93

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 553 464 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Anledningen till detta är ökade räntekostnader samt högre kostnadsnivå för drift och underhåll, exempelvis så har Stockholm vatten och avfalls vattentaxa gått upp kraftigt, de senaste två åren, och så har även deras samt PreZeros avfallstaxor.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	81 202 000	-	-	81 202 000
Upplåtelseavgifter	139 998 000	-	-	139 998 000
Fond, yttre underhåll	2 994 379	-	296 329	3 290 708
Balanserat resultat	-6 570 043	-359 498	-296 329	-7 225 870
Årets resultat	-359 498	359 498	-482 469	-482 469
Eget kapital	217 264 838	0	-482 469	216 782 369

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 225 870
Årets resultat	-482 469
Totalt	-7 708 339

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	536 200
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 651
Balanseras i ny räkning	-8 242 888
	-7 708 339

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	6 159 510	5 693 428
Övriga rörelseintäkter	3	0	187 471
Summa rörelseintäkter		6 159 510	5 880 899
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 394 178	-2 188 246
Övriga externa kostnader	9	-587 221	-525 467
Personalkostnader	10	-200 718	-185 004
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 635 901	-1 643 076
Summa rörelsekostnader		-4 818 019	-4 541 793
RÖRELSERESULTAT		1 341 491	1 339 106
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22	24
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 823 982	-1 698 628
Summa finansiella poster		-1 823 960	-1 698 604
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-482 469	-359 498
ÅRETS RESULTAT		-482 469	-359 498

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	270 501 612	272 117 725
Maskiner och inventarier	13	115 495	135 283
Summa materiella anläggningstillgångar		270 617 107	272 253 008
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		270 617 107	272 253 008
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 345	24 096
Övriga fordringar	14	924	28 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	330 482	492 044
Summa kortfristiga fordringar		344 751	544 221
Kassa och bank			
Kassa och bank		751 338	903 421
Summa kassa och bank		751 338	903 421
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 096 089	1 447 643
SUMMA TILLGÅNGAR		271 713 196	273 700 651

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		221 200 000	221 200 000
Fond för yttre underhåll		3 290 708	2 994 379
Summa bundet eget kapital		224 490 708	224 194 379
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 225 870	-6 570 043
Årets resultat		-482 469	-359 498
Summa fritt eget kapital		-7 708 339	-6 929 541
SUMMA EGET KAPITAL		216 782 369	217 264 838
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		54 075 000	55 449 920
Leverantörsskulder		87 588	242 221
Övriga kortfristiga skulder		3 775	-1 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	764 464	744 744
Summa kortfristiga skulder		54 930 827	56 435 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		271 713 196	273 700 651

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 341 491	1 339 106
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 635 901	1 643 076
	2 977 392	2 982 182
Erhållen ränta	22	24
Erlagd ränta	-1 811 059	-1 699 045
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 166 355	1 283 161
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	199 471	119 000
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-142 989	-144 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 222 837	1 257 561
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 374 920	-999 840
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 374 920	-999 840
ÅRETS KASSAFLÖDE	-152 083	257 721
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	903 421	645 701
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	751 338	903 421

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöviksbryggan 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.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 463 388	4 057 452
Övriga årsavgifter	0	-1 400
Hysesintäkter, p-platser	675 523	669 270
Hysesintäkter, lokaler	15 200	18 600
Övriga intäkter	339 049	302 196
Vatten	140 352	79 971
El	308 917	324 484
Fakturerade GA-kostnader	217 081	242 854
Summa	6 159 510	5 693 428

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	187 471
Summa	0	187 471

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	87 624	75 358
Fastighetsskötsel utöver avtal	26 443	0
Städning	85 594	76 417
Besiktning och service	174 069	156 309
Summa	373 730	308 084

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	75 123
Rep Hyreslägenheter/bostäder	141 083	0
Rep Övriga gemensamma utrymmen	4 350	0
Rep El/Installation	73 538	0
Hissar	79 824	0
Fasader	54 701	0
Summa	353 496	75 123

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	1 651	239 871
Summa	1 651	239 871

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	578 392	580 464
Uppvärmning	379 108	362 936
Vatten	165 096	134 819
Sophämtning	172 300	141 108
Summa	1 294 896	1 219 327

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	100 647	85 867
Serviceavtal mättjänster	18 251	19 333
Kabel-TV	251 508	240 641
Summa	370 406	345 841

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	411 149	354 768
Förbrukningsmaterial	11 039	3 390
Revisionsarvoden	28 750	26 125
Ekonomisk förvaltning	112 132	107 944
Konsultkostnader	24 151	33 240
Summa	587 221	525 467

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	157 500	144 902
Sociala avgifter	43 218	40 102
Summa	200 718	185 004

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 823 494	1 698 568
Övriga räntekostnader	488	60
Summa	1 823 982	1 698 628

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	288 235 193	288 235 193
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	288 235 193	288 235 193
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 117 468	-14 494 180
Årets avskrivning	-1 616 113	-1 623 288
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 733 581	-16 117 468
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	270 501 612	272 117 725
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>99 879 000</i>	<i>99 879 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	160 000 000	160 000 000
Taxeringsvärde mark	113 000 000	113 000 000
Summa	273 000 000	273 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	197 900	197 900
Utgående anskaffningsvärde	197 900	197 900
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-62 617	-42 829
Avskrivningar	-19 788	-19 788
Utgående avskrivning	-82 405	-62 617
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	115 495	135 283

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	924	902
Skattefordringar	0	24 330
Övriga fordringar	0	2 849
Summa	924	28 081

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 238	269 419
Försäkringspremier	104 939	100 647
Kabel-TV	28 210	40 030
Förvaltning	29 079	28 033
Övr förutb kostn uppl int	63 016	53 915
Summa	330 482	492 044

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2024-12-30	0,70 %		14 274 920
Nordea Hypotek AB	2025-03-28	4,08 %	12 000 000	12 225 000
Nordea Hypotek AB	2025-03-28	4,08 %	12 100 000	12 325 000
Nordea Hypotek AB	2025-03-28	2,97 %	16 625 000	16 625 000
Nordea Hypotek AB	2025-12-30	3,00 %	13 350 000	
Summa			54 075 000	55 449 920
Varav kortfristig del			54 075 000	55 449 920

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 075 000 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 563
El	89 889	92 383
Uppvärmning	41 613	39 791
Utgiftsräntor	15 895	2 972
Vatten	49 875	41 312
Löner	89 600	89 600
Uppl kostn renhållningsavg	32 651	26 902
Sociala avgifter	28 152	28 152
Förutbetalda avgifter/hyror	393 789	393 069
Beräknat revisionsarvode	23 000	23 000
Summa	764 464	744 744

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

66 500 000

2023-12-31

66 500 000

Underskrifter

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

Stockholms kommun

Carl-Fredrik Behm
Styrelseledamot

Jan Storå
Styrelseledamot

Lena Hansson
Styrelseledamot

Lennart Stengård
Ordförande

Mikael Thulin
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Joakim Mattsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 17:22

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 21.03.2025 17:53

DOCUMENT ID:

ByWcqFfi2Jg

ENVELOPE ID:

SylK9tGjhyL-ByWcqFfi2Jg

DOCUMENT NAME:

Brf Sjöviksbryggan, 769621-1619 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Håkan Mikael Thulin mikael@sjoviksbryggan.se	Signed Authenticated	23.03.2025 10:15 23.03.2025 10:14	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.167
2. LENNART STENGÅRD lennart@sjoviksbryggan.se	Signed Authenticated	23.03.2025 17:24 23.03.2025 17:07	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.8.49
3. CARL-FREDRIK MILLRATH ALARIK BEHM carl-fredrik@sjoviksbryggan.se	Signed Authenticated	23.03.2025 17:35 22.03.2025 11:31	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
4. LENA HANSSON lena@sjoviksbryggan.se	Signed Authenticated	23.03.2025 20:39 21.03.2025 18:03	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.73
5. JAN STORÅ jan@sjoviksbryggan.se	Signed Authenticated	25.03.2025 09:35 21.03.2025 20:57	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.63
6. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	25.03.2025 17:22 25.03.2025 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 Sjöviksbryggan, org.nr. 769621-1619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöviksbryggan för räkenskapsåret 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden	Grund för uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöviksbryggan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.	Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar	
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.	Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar	
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende: företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller 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.	på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 17:23

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 21.03.2025 17:53

DOCUMENT ID:

rJ9ctfihyx

ENVELOPE ID:

SyKqYzs3ke-rJ9ctfihyx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Sjöviksbryggan.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Mattsson	 Signed	25.03.2025 17:23	eID	Swedish BankID
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	25.03.2025 17:22	Low	IP: 213.88.193.73

* 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