



Årsredovisning 2023



Brf Sjöstaden 3

Org nr 769612-0794

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

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

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

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

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

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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

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

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

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

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

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

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

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Sjöstaden 3, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har via hemsidan www.sjostaden3.se sin huvudsakliga informationskanal till medlemmar och externa intressenter som t.ex. fastighetsmäklare. På hemsidan finns kontaktuppgifter och allmän information om föreningens styrelse, ekonomi och fastighetsskötsel m.m. samt information om aktuella frågor.

På hemsidan finns även föreningens dokumentarkiv innehållande samtliga bokslut samt stadgar och trivselregler.

Föreningens stadgar

De nuvarande stadgarna antogs under ordinarie och extra föreningsstämma samt registrerades hos Bolagsverket den 29 november 2021.

Ny lagstiftning som börjar gälla från den 2023-01-01 gör dock att styrelsen anlitat juridisk kompetens från Borätt Forum Styrelsesupport för en genomgång och anpassning av stadgarna till den nya lagstiftningen.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Konvojen 1 i Stockholms kommun den 1 oktober 2005. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 124 bostadsrätter samt 5 hyreslokaler. Den totala boytan är 8 420 kvm och lokalytan 350,5 kvm. Föreningen disponerar 61 parkeringsplatser för bilar och 3 MC-platser. Vid utgången av 2022 var 30 av parkeringsplatserna utrustade med laddboxar. Föreningen äger 33/50 delar av garage, en lokalyta om 1162 kvm.

Lägenhetsfördelning:

20 st	1 rum och kök
51 st	2 rum och kök
2 st	2,5 rum och kök
34 st	3 rum och kök
10 st	3,5 rum och kök
5 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners AB. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Föreningens fastighetsförsäkring inkluderar inte tillägget.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i ett källargarage med 88 p-platser och 5 MC-platser. Föreningen delar garage och gård med Brf Konvojen (Konvojen 2). Styrelserna samarbetar kring de gemensamma utrymmena och andra frågor av gemensamt intresse, nyinvesteringar och förvaltning av gården.

Anläggningsförättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet.

Den kommunala fastighetsavgiften avseende den del av fastigheten som är taxerad som bostad uppgick år 2023 till 1 589 kr per lägenhet då föreningen betalar full avgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 463 447 000 kr, varav markvärde 234 647 000 kr. Värdeår är 2008. Taxeringsvärdet för gemensamhetsanläggningen var 5 544 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Storholmen Förvaltning AB för teknisk förvaltning av fastigheten. De ansvarar bl a för att aktiviteter enligt föreningens underhållsplan genomförs. Föreningen har även fastighetsskötselavtal med Energibevakning AB samt med Recompany AB för skötsel av kretsloppsrum.

Brandskydd

Föreningen har avtal med brandsäkerhetsföretaget Presto för det systematiska brandskyddsarbetet (SBA).

Bredband

Föreningen tillhandahåller genom Telenor Sverige AB internet, fast telefoni samt ett grundutbud av TV-kanaler och som ingår i månadsavgiften.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 april 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften för 2023 uppgår i genomsnitt till 764 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Enligt föreningens stadgar avsätts 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus vilket blir 1 390 tkr per år för planerat underhåll alternativt kostnaderna enligt underhållsplan. Kostnaderna för detta underhåll bedöms enligt den 50-åriga underhållsplanen öka och kräva avsättningar på ca 3 500 tkr per år. Med den uppdaterade underhållsplanen som bas och ökande kostnader för planerat underhåll bedöms fortsättningsvis ett kassaflöde i nivå ca 2 700 tkr som nödvändigt för att bibehålla en sund ekonomi i föreningen.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras löpande och sträcker sig 50 år framåt.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Richard Wallin , ordförande Börje Pasainen Lilian Martinez Jovana Bratic Erik Insulander Lena Houghton Andrea Long (avgått december 2023) Niklas Norin (avgått maj 2023)
Suppleanter	Ulf Karbin Maja Samuelsson

Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam försäkring.

Revisor

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB

Valberedning

Ulf Norén

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har arbetat med planerat underhållsarete, löpande frågor och verkat för att upprätthålla fastighetens skick och status samt en hållbar avgiftsnivå.

Ett flertal större investeringar har lett till högre underhållskostnader under 2023. Dessa innefattar byte av utrustning i föreningens tvättstugor, byte av värmekablar i stuprör/hängrännor, byte av ventilationsfilter samt uppdatering av nödtelefoner i föreningens samtliga hissar.

Övriga händelser

Samtliga lokaler har varit uthyra under året. En av lokalhyresgästerna, "Rusty Rascals" konkurs påverkade dock föreningens intäkter negativt och orsakade även högre kostnader för juridisk konsultation och städning under året. Lokalens attraktiva läge har däremot lett till att lokalen snabbt kunde hyras ut till en ny hyresgäst "TanExpress" efter konkursens avslut. Föreningen har inte erhållit någon ersättning för utveblivna hyror ur konkursboet.

Under räkenskapsåret amorterade föreningen extra på sina lån med 350 tkr, man ansökte även om elstöd och beviljades 203 tkr samt fattade beslut om höjning av årsavgift med 18% med start januari 2024 för att möta den skenande prisökningar för vatten, el samt det nya ränteläget.

Beslut om avgiftshöjning fattades under hösten 2023 i samband med budgetarbetet. Större underhållsåtgärder kommande år består av renovering hissar, byte av ventilationsfilter och renovering av ytterdörrar mot innergård.

Föreningen har uppdaterat stadgarna och registrerat hos Bolagsverket 2024-03-04.

Planerade underhållskostnader

Baserat på underhållsplanen som sträcker sig 50 år framåt beräknas underhållsbehovet till 1 400 tkr per år. Detta inkluderar ej större arbeten som stambyten etc som antas bli lånefinansierade. För att säkerställa det nödvändiga framtida låneutrymme samt minska belåningsgraden beräknas en amorteringstakt på ca 2 000 tkr per år som önskvärd.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 192 (190) medlemmar. Under året har 14 (22) medlemmar tillträtt samt 12 (22) medlemmar utträtt ur föreningen vid 11 (7) antal överlåtelse. Tre medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 586	7 923	7 880	7 810
Resultat efter finansiella poster	-2 712	-1 300	-1 525	-1 948
Soliditet %	66,99	66,97	66,92	66,85
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	764	682	669	669
Skuldsättning per kvm (kr)	10 848	11 004	11 125	11 255
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/)	12 797	12 981	13 124	13 278
Sparande per kvm (kr)	201	217	217	173
Räntekänslighet (%)	16,74	19,02	19,61	19,84
Energikostnad per kvm (kr)	142	142	110	105
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71,37	69,80	70,04	70,81
Genomsnittlig skuldränta %	2	1	1	2
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	23	23	31	32
Fastighetens belåningsgrad %	32	32	32	33
Årets resultat exkl. avskrivningar (tkr)	227	1 668	1 433	1 010

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnad för medlemmarnas hushållsel ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Genomsnittlig skuldränta %

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad %

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA) av föreningens fastighet.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

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

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror på att man under 2023 haft renovering,- och underhållskostnader som ökat med 124 % från föregående år samt att räntekostnaderna för fastighetslånen ökat med 89 %. Det har också uppstått en kundförlust pga att en hyresgäst gått i konkurs. Som följd till detta minskade hyresintäkterna samt ökade underleverantörskostnader för juridiskt ombud och högre städkostnader för lokalen. Framtida ekonomiska åtaganden kommer i första hand finansieras genom egen kassa, justering av avgifterna samt upptagande av nya lån.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	171 742 740	68 347 260	7 575 039	-19 279 255	-1 299 636	227 086 148
Disposition av föregående års resultat:			2 960 107	-4 259 743	1 299 636	0
Årets resultat					-2 712 405	-2 712 405
Belopp vid årets utgång	171 742 740	68 347 260	10 535 146	-23 538 998	-2 712 405	224 373 743

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-23 538 998
årets förlust	-2 712 405
	-26 251 403

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	3 500 000
från föreningens fond för yttre underhåll ianspråktas	-1 949 699
i ny räkning överföres	-27 801 704
	-26 251 403

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt likviditetsanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	8 586 328	7 922 694
Övriga rörelseintäkter	2	634 671	309 392
Summa rörelseintäkter		9 220 999	8 232 086
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 339 454	-4 146 102
Övriga externa kostnader	4	-1 252 119	-1 058 786
Personalkostnader	5	-305 351	-258 543
Avskrivningar		-2 962 601	-2 967 566
Summa rörelsekostnader		-9 859 525	-8 430 997
Rörelseresultat		-638 526	-198 911
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 061	5 031
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 089 940	-1 105 756
Summa finansiella poster		-2 073 879	-1 100 725
Resultat efter finansiella poster		-2 712 405	-1 299 636
Årets resultat		-2 712 405	-1 299 636

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	332 464 817	335 422 280
Inventarier, verktyg och installationer	7	41 107	46 245
Summa materiella anläggningstillgångar		332 505 924	335 468 525
Summa anläggningstillgångar		332 505 924	335 468 525
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30 498	38 048
Övriga fordringar	8	1 496 303	2 401 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	169 362	172 149
Summa kortfristiga fordringar		1 696 163	2 612 118
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		717 634	1 000 105
Summa kassa och bank		717 634	1 000 105
Summa omsättningstillgångar		2 413 797	3 612 223
SUMMA TILLGÅNGAR		334 919 721	339 080 748

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		240 090 000	240 090 000
Fond för yttre underhåll		10 535 146	7 575 039
Summa bundet eget kapital		250 625 146	247 665 039
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-23 538 998	-19 279 255
Årets resultat		-2 712 405	-1 299 636
Summa fritt eget kapital		-26 251 403	-20 578 891
Summa eget kapital		224 373 743	227 086 148
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	56 500 000	57 600 000
Summa långfristiga skulder		56 500 000	57 600 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	51 250 000	51 700 000
Depositionsavgifter		488 756	388 756
Leverantörsskulder		486 218	389 457
Skatteskulder		745 212	697 292
Övriga skulder		67 938	84 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 007 854	1 134 154
Summa kortfristiga skulder		54 045 978	54 394 600
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		334 919 721	339 080 748

Förändring av likvida medel

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 712 404	-1 299 636
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 962 601	2 967 566
Förändring skatteskuld/fordran	47 920	42 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	298 117	1 710 890

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	261 864	-262 018
Förändring av kortfristiga skulder	53 459	244 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten	613 440	1 693 043

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-178 841
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-178 841

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-1 550 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 550 000	-1 200 000

Årets kassaflöde

-936 560 **314 202**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	3 048 096	2 733 893
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 111 536	3 048 095

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%
Ombyggnationer	10%
Bergvärme	3,33%
Laddstolpar	10%
Inventarier	10%
Installationer	10%

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	6 435 714	5 746 044
Hyror lokaler	1 178 990	1 153 061
P-plats och garage	932 277	977 628
Hysesintäkter, övriga objekt	39 346	45 961
	8 586 327	7 922 694

I årsavgiften ingår fastighetsel, vatten och bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
El, moms	54 476	16 239
Laddstolpar el-bilar	190 400	131 600
Avfallshantering, moms	81 900	61 152
Övernattnings-/gästlägenhet	55 776	49 050
Övriga momspl. ersättningar och intäkter	37 133	40 844
Övriga ej momspl ersättningar och intäkter	11 710	10 508
Elprisstöd	203 276	0
	634 671	309 393

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Drift energisystem	0	2 520
Fastighetsskötsel	135 602	148 746
Trädgårdsskötsel	102 280	139 862
Kostnader i samband med städdagar	1 718	0
Städkostnader	249 391	243 040
Städning extradebiteringar	89 735	24 366
Hyra av entrémattor	50 638	48 774
Snöröjning/sandning	96 872	86 490
Takskottning	2 542	0
Systematiskt brandskyddsarbete	5 633	27 710
Serviceavtal - service av garageport	0	1 265
Serviceavtal - Enstar	76 515	76 405
Hisskostnader	112 624	109 293
Serviceavtal - porttelefoner	57 321	65 098
Besiktningsskostnader	16 006	7 175
Sopsugsanläggning	136 995	136 996
Reparationer	245 355	478 948
Trädgård och utemiljö	0	9 077
Planerat underhåll	1 949 699	489 893
Fastighetsel	1 095 879	1 147 222
Vatten och avlopp	311 112	261 363
Avfallshantering	194 023	192 797
Försäkringskostnader	87 293	79 139
Bredband	330 634	336 808
Hyra för kontorslokal	6 597	7 269
Förbrukningsinventarier	-24 906	19 065
Förbrukningsmaterial	9 062	6 782
Hyra för garage/parkering	835	0
	5 339 455	4 146 103

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	179 910	179 910
Fastighetsavgift	197 036	188 356
Kreditupplysning	7 177	6 808
Hemsida	1 228	1 228
Porto	150	130
Föreningsgemensamma kostnader	25 603	22 103
Revisionsarvode	19 382	19 117
Ekonomisk förvaltning	192 519	214 653
Tekn. förvaltning grundavtal & extra debitering	359 809	239 292
Avgifter Bolagsverket	2 400	2 400
Bankkostnader	15 040	7 038
Upprättande av energideklaration	3 906	11 315
Konsultarvoden	0	22 426
Juridisk konsultation	50 493	51 680
Övriga externa tjänster	83 773	70 099
Medlems-/föreningsavgifter	25 860	17 150
Övriga poster	0	5 080
Konst. förlust hyres/avg.fordr	87 834	0
	1 252 120	1 058 785

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	217 950	185 248
Övriga arvoden	16 500	15 000
Arvode valberedning	5 500	5 000
Sociala avgifter på arvoden	65 401	53 295
	305 351	258 543

I Styrelsearvode för 2023 ingår ett belopp på 7 950 kr som skulle betalas ut som arvode redan 2022 (för år 2022) men utbetalningen blev försenad pga administrativa orsaker och skedde först i juni 2023.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	273 092 772	272 928 392
Inköp:	0	164 380
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	273 092 772	273 092 772
Ingående avskrivningar	-27 670 492	-24 713 029
Årets avskrivningar	-2 957 463	-2 957 463
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 627 955	-27 670 492
Utgående redovisat värde	242 464 817	245 422 280
Bokfört värde byggnader	242 464 817	245 422 280
Bokfört värde mark	90 000 000	90 000 000
	332 464 817	335 422 280

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	357 981	306 598
Inköp	0	51 383
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	357 981	357 981
Ingående avskrivningar	-311 736	-301 633
Årets avskrivningar	-5 138	-10 103
Utgående ackumulerade avskrivningar	-316 874	-311 736
Utgående redovisat värde	41 107	46 245

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	95 828	353 916
Andra kortfristiga fordringar	6 574	12
Avräkningskonto förvaltare	1 393 901	2 047 993
	1 496 303	2 401 921

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	30 420	26 452
Bredband	82 658	82 658
Ekonomisk förvaltning	36 983	35 836
Underhållsavtal	19 301	18 613
Medlems/föreningsavgifter		8 590
	169 362	172 149

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	3,83	2025-03-25	16 150 000	16 500 000
Swedbank	3,57	2026-03-25	24 000 000	24 000 000
Stadshypotek	4,326	2024-03-28	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	0,980	2024-03-30	15 650 000	15 850 000
SBAB	1,85	2025-03-20	16 700 000	16 700 000
Stadshypotek	0,480	2024-12-01	1 260 000	1 440 000
Stadshypotek	0,500	2024-12-30	23 990 000	24 810 000
			107 750 000	109 300 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-51 250 000	-51 700 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Nästkommande års amortering: 1 200 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 51 250 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	14 698	49 276
Styrelsearvoden	0	20 000
Beräknade sociala avgifter	0	3 103
Förutbetalda hyror och avgifter	755 920	637 988
Fastighetsskötsel	2 867	2 632
Fastighetsel	146 214	251 338
Vatten	51 504	47 941
Avfallshantering	10 043	9 633
Städkostnader	0	24 344
Snöröjning	4 083	33 933
Porttelefoner serviceavtal	0	12 983
Löpande reparationer	2 940	21 983
Ber arvode för revision extern	19 000	19 000
Förutb hyror/avg, ej reskontra	585	0
	1 007 854	1 134 154

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	112 600 000	112 600 000
	112 600 000	112 600 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Rickard Wallin
Ordförande

Börje Pasainen

Lilian Martinez

Jovana Bratic

Lena Houghton

Erik Insulander

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Sjöstaden_3.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-09 10:02:47

Dokumentet är undertecknat av:

	Börje Pasainen (19600601XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-07 12:35:51
	RICHARD WALLIN (19680308XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-07 20:12:05
	ERIK INSULANDER EKSTRÖM (19840312XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-07 15:20:18
	JOVANA BRATIC (19960106XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-07 17:21:46
	Anna Lena Houghton (19631020XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-07 18:04:20
	TOMAS ERICSON (19780828XXXX) Revisor	2024-05-09 10:02:47
	LILIAN ARAOS MARTINEZ (19800729XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 17:47:18



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Sjöstaden_3.pdf (283937 byte)

E8BB6CF866136FCD251C258F90B962A3D89A440B84198593920391191EDA5CCA97DB1FAEE039DAB96ADF
5853ABD01D4EAF39569C290E06DA713F5A026E6828B4

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 3, org.nr 769612-0794

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 3 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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*. 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 3 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-09 10:03:48

Dokumentet är undertecknat av:

 TOMAS ERICSON (19780828XXXX) Revisor

2024-05-09 10:03:48



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (357524 byte)

B612FFD18C3DFDA967073DEF650BE1E15E9DDB9EA28F195B4C5E3A651D43ECD03B7C8EA843CC0F63AD70
D7330AD88142DBC8B7566D6FFC6AE0789EC9E6A4ABB4

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support