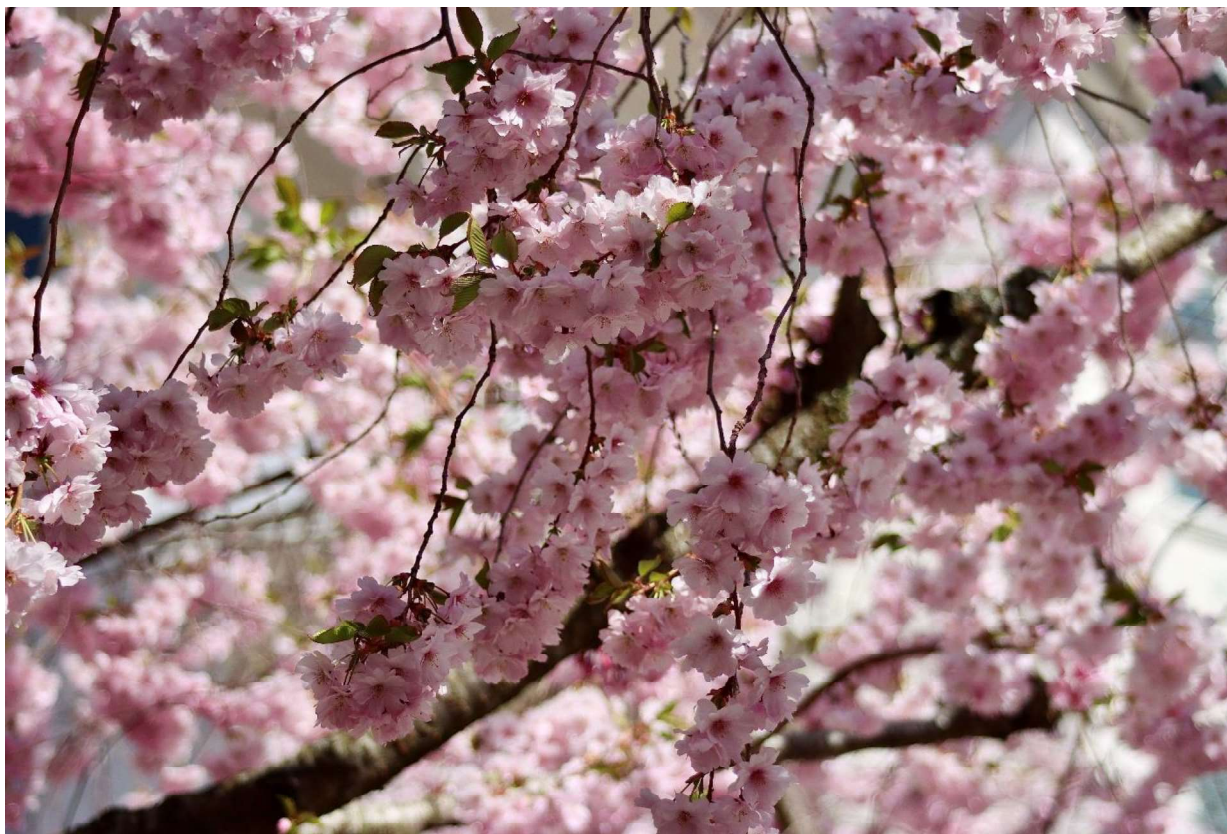


Brf Sjöstaden



Inbjudan till årsstämman 2025

**Torsdagen den 15 maj 2025
i Världsbiblioteket, Solidaritetshuset
Tegelviksgatan 40**

Kl 18.00 Registrering

Kl 18.30 Stämma med sedvanliga årsmötesförhandlingar

**Välkommen
Styrelsen Brf Sjöstaden**

Brf Sjöstaden

Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2025 i Brf Sjöstaden

Plats: Världsbiblioteket, Solidaritetshuset, Tegelviksgatan 40

Tid: torsdagen den 15 maj 2025 kl 18.30 (registrering från kl 18.00)

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av justeringsmän - tillika rösträknare

6. Fråga om stämman blivit behörigen utlyst
7. Fastställande av röstlängd, förteckning över närvarande medlemmar
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av ekonomisk översyn och prognos
10. Föredragning av revisionsberättelse
11. Fastställande av resultat och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvoden

15. Val av förtroendemän
 - Ordförande
 - Styrelseledamöter och suppleanter
 - Revisor och revisorssuppleanter
 - Medlemrevisorer (utöver stadgarna)
 - Valberedning

16. Portombud

17. Motioner

18. Stämmans avslutande

Allmän information och frågestund

Brf Sjöstadens styrelse 2025-04-08

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Sjöstaden
Org.nr. 716422-1389

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31**

Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE2

Verksamheten2

Verksamhetsberättelse7

Flerårsöversikt13

Förändringar i eget kapital13

Resultatdisposition13

RESULTATRÄKNING.....14

BALANSRÄKNING15

EGET KAPITAL OCH SKULDER16

KASSAFLÖDESANALYS17

NOTER18

Underskrifter21

- Bilagor:
- 1. Revisionsberättelse
 - 2. Ekonomisk översikt och prognos
 - 3. Valberedningens förslag
 - 4. Motion om barnvagnsplatser
 - 5. Fullmaktsblankett

OBS Årsredovisning och revisionsberättelse
är digitalt signerade.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

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. Därför gör styrelsen årligen en budget och har upprättat en flerårsbudget för 5 år framåt som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-02-26. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1996-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-17 hos bolagsverket. En mindre ändring av paragraf 15 beslutades på årsstämman 2024 (krav på tillstånd för ändring av ventilation) och registrerades hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s k privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av länsstyrelsen 1996-03-26. Utöver garageplatser i gemensamhetsanläggning finns inga ytor för uthyrning.

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningen äger och förvaltar bostadshus i Stockholm på adresserna Tegelviksgatan 71–79 och Tengdahlsgatan 40–44. Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten färdigställdes åren 1996–1997 och består av tre flerbostadshus. Värdeåret är 1997.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Byggnadsytan utgörs av 10 019 kvm lägenhetsyta. Ytor för garage och övriga gemensamma utrymmen tillkommer. Bruttoarea (BTA) är 13 250 kvm.

JM Byggnads AB har uppfört byggnaderna på totalentreprenadkontrakt. Entreprenaden godkändes 1997-02-15. Slutlig förvärvskostnad har fastställts till 188 767 700 kronor.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 131 lägenheter med bostadsrätt. Stockholms kommun,

Fastighetskontoret äger en lägenhet.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

Antal rum och kök	Antal
1	2
2	46
3	46
4	35
5	2

Därutöver har föreningen tillhörande gemensamma utrymmen som gemensamhetslokal, övernattningslägenhet, tvättstugor, bastu, cykelrum, hobbyrum, skyddsrum, undercentral samt 57 garageplatser för bil och fem garageplatser för mindre fordon (motorcykel, permobil, lådcykel, elmoped etc).

Byggnadens tekniska status

2005: Elektroniskt system för bokning av de gemensamma lokalerna Snäckan och Musslan tas i drift.

2006: Bredband installeras.

2010: Energiåtervinning: Värmepump installeras som återvinner värmen ur ventilationen från lägenheterna och minskar behovet av fjärrvärme.

2013: Bastun renoveras. Gården dräneras.

2015: Övergång till gruppabonnemang för bredband, som ingår i månadsavgiften.

2016: Nya porttelefoner installeras.

2017: Låssystemet byts ut. Portnycklarna ersätts av passerbrickor. Separata nycklar till förråd införs.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

2018: Energisparåtgärder: LED-belysning installeras i garaget för att minska elförbrukningen. Strålsamlare till alla lägenheter för att minska vattenförbrukningen.

2019: 100 solpaneler installeras på taken, med gemensam effekt på 34,5 kW. Sex laddplatser för elbilar/laddhybrider installeras i garaget.

2020: Övergång till gemensam el, som gör att medlemmarna slipper sina fasta avgifter.

2021: Ytterligare fem laddplatser för elbilar/laddhybrider installeras i garaget.

2022: Byte av radiatorventiler och insatser för 48 lägenheter (trappuppgång 77 och 79).

2023: Tilläggsisolering av tak för huskroppen Tegelviksgatan 71–75/Tengdahlsgatan 40–44. Utbyte av lysrör i väggarmaturer i trapphus till LED-lysrör. Fortsatt utbyte av radiatorventiler och insatser i trappuppgång 71–75. Uppfräschning och ommålning av övernattningslägenheten Musslan.

2024: Byte av nödtelefoner i hissar. Byte av varmvattenscirkulationspump. Installation av ytterligare sex laddplatser i garaget. Uppfräschning och ommålning av gemensamhetslokal Snäckan samt byte av spis. Byte av glödlampor i utomhusbelysningen på innergården.

Planer för 2025: Resterande byten av radiatorventiler och insatser i port 40–44. Upphandla och påbörja renovering av hissar.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	201 st
Nyttillkomna medlemmar	7 st
Avflyttade medlemmar	6 st
Medlemmar vid årets utgång	202 st

Under året har 5 överlåtelse skett.

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

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Styrelseledamöter

Styrelsens sammansättning för perioden 2024-01-01 till 2024-05-16

Styrelseledamot-föreningsvald

Patrick Borg, ordförande
Niklas Ahlberg, ledamot
Emma Cars, ledamot
Henrik Hjalmarsson, ledamot
Inger Outzen, ledamot
Eva Franchell, ledamot
Helga Hullmann, ledamot

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-16 och påföljande konstituering arbetat med följande sammansättning:

Styrelseledamot-föreningsvald

Patrick Borg, ordförande
Niklas Ahlberg, ledamot
Emma Cars, ledamot
Eva Franchell, ledamot
Henrik Hjalmarsson, ledamot
Inger Outzen, ledamot
Anders Källhed, ledamot
Anders Sandahl, ledamot

Revisorer

Lena Normann, ordinarie

Medlemsrevisorer (utöver stadgarna)

Henrik Brors
Wiiu Lillesaar

Valberedning

Jan Liljero, sammankallande
Lars Hallgren
Diana Maxwell

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Styrelsen har under 2024 hållit tolv protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande mötet. Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Portombud 2024

Kristian Westergren	Tengdahlsgatan 40
Birgitta Sundberg	Tengdahlsgatan 42
Therese Glimskär	Tengdahlsgatan 44
Daniel Blixt och	
Carolina Orrego Veliz	Tegelviksgatan 71
Daniel Maxwell	Tegelviksgatan 73
Kajsa Liljestad	Tegelviksgatan 75
Madeleine Ceasar	Tegelviksgatan 77
Christina Dittrich och	
Gunilla Skagerling	Tegelviksgatan 79

Föreningens tomträtt samt fastighetens taxeringsvärde

Föreningen är sedan 1996-01-11 innehavare av tomträtten till fastigheten Cigarren 2 i Stockholms stad. Avtalet gällde oförändrat t.o.m. 2015-11-30 med beloppet 710 200 kronor. För innevarande tioårsperiod med start 2015-12-01 fastställdes avgälden till 1 432 300 kronor, dock höjdes avgälden stegvis för att först i december 2017 uppgå till detta belopp. Avtalet löper fram till 2025-12-01.

Fastighetens taxeringsvärde är vid verksamhetsårets utgång 541 400 000 kronor, samma som föregående år. Byggnadens värde är 210 400 000 kr. Markvärdet utgör 331 000 000 kronor. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Brandkontoret.

Föreningens lån och ränta 2024-12-31

Handelsbanken 02-545317-01-747495 med rörlig ränta STIBOR 90 dagar + 38 punkter
14 881 800 kr

Handelsbanken 02-545317-01-747496 med rörlig ränta STIBOR 90 dagar + 38 punkter
15 881 800 kr

Handelsbanken 02-545317-01-747497 med rörlig ränta STIBOR 90 dagar + 38 punkter
15 881 800 kr

Totalt 46 645 400 kr

Amortering har under året gjorts enligt plan med 1 000 000 kronor.

Lånen motsvarade vid årsskiftet 2024-12-31, 4 656 (4 756) kr/kvm bostadsyta och lånens andel av fastighetens taxeringsvärde var 8,8 %.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Verksamhetsberättelse

Allmänt

Nordstaden har under året haft hand om den kamerala och tekniska förvaltningen liksom fastighetsskötseln.

Föreningen har en hemsida, www.brfsjostaden.se där nyheter och information delas med boende, mäklare och presumtiva köpare.

Föreningen samverkar med grannföreningen Brf Sjöjungfrun och Brf Barnängsstugan med vilka vi delar garage och innergård.

Vi samverkar också med åtta andra bostadsföreningar längs Norra Hammarbykajen, ”Kajföreningen” (de flesta byggda av JM AB) om gemensamma miljöfrågor och allmänt erfarenhetsutbyte. Möte hölls senast i Brf Hamnkaptensens lokaler den 12 november 2024.

Föreningen gick under 2022 med i Hammarby Sjöstads Ekonomiska Förening (se HSEF – Hammarby Sjöstad Ekonomisk Förening, www.hammarbysjostad.se). Denna förening upphandlar gemensamma avtal som medlemsföreningarna kan ta del av. Hittills har Brf Sjöstaden valt att byta leverantör av hissunderhåll till HSEF:s avtal med Kone Hissar från år 2024, anslutit sig till ett gemensamt elavtal med Skellefteå Kraft och bytt till HSEF:s ramavtalsleverantör Ren Standard för städning. Fler avtal studeras och jämförs med våra egna för att se vad vi kan utnyttja och förbättra.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil med låga lån relativt många liknande föreningar i området. Föreningen har sedan 2022-08-28 hela fastighetslånet med rörlig ränta. Styrelsen har inte funnit det lämpligt att binda räntorna det senaste året. Fokus har istället varit att få så bra villkor som möjligt på korta löptider. Nuvarande lån är placerade hos Handelsbanken med en rörlig tremånadersränta baserad på Stibor 90 + 38 punkter, med omförhandling 25-08-28. Styrelsen utvärderar årligen om ny upphandling av lån bör göras och om/när en bindning av räntan av ett eller flera lån bör göras.

Elpriserna har under året varit i nivå med föregående år. Vi har ett gemensamt elavtal sedan hösten 2020. Föreningen förbrukar ca 209 000 kWh för den el som går åt för belysning och uppvärmning av gemensamma lokaler och medlemmarna förbrukar ca 227 000 kWh. Det genomsnittliga elpriset var 2,01 kr/kWh inkl moms under 2024, exakt samma snitt som under 2023. Som jämförelse kostade elen 2,97 kr/kWh under 2022.

Årsavgiften i genomsnitt för de boende år 2024 var 889 kronor (741 år 2023) per kvadratmeter och år, och garagehyran per månad 1 848 kronor/bilplats. Hyran för de som använder laddplatser var 2 073 kronor samt att de betalar sin egen elförbrukning. Vid

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

årsskiftet fanns 9 elbilar/laddhybrider i vår förening plus en från Barnängsstugan.

Föreningen höjde avgiften för bostad, lokaler och garage med 20 % från januari 2024, vilket resulterat i högre intäkter under året. I takt med att räntorna sjunkit under året och föreningen valt att ha kort löptid (Stibor 90), så har också räntekostnaden blivit lägre än budgeterat (-373 603 kr mot budget). Resultatet slutade på +488 277 kr, vilket var 765 638 kr bättre än budgeterat. Budgetarbetet inför 2025 präglades framför allt av förväntat lägre kostnader för räntor, varför styrelsen beslutade att låta månadsavgifterna vara kvar på samma nivå som 2024.

Portombud

Under 2024 har portombuden haft två möten, ett i mars och ett i september; allt inför städdagarna på våren och hösten, där arbetsuppgifter fördelats och planerats. Varje port svarar i tur och ordning för förplägnad vid städdagarna. Portombuden har under årets gång i förekommande fall hälsat nyinflyttade välkomna. De arrangerar också normalt uppskattade samlingar i sina respektive portar med t ex adventsfirande med glögg och pepparkakor. I syfte att underlätta intern kommunikation har portombuden samlat in medlemsuppgifter i varje port, såsom mobilnummer och e-postadresser. Uppgifterna är endast för styrelsen och portombud med hänsyn till GDPR.

Information

Informationsbladet Sjöstadsnytt har utkommit med två nummer. De har satts upp på anslagstavlor i portarna och finns också på föreningens expedition. De kan även läsas på föreningens hemsida, www.brfsjostaden.se. Ett 60-tal ytterligare informationsmeddelanden har publicerats på hemsidan. Drygt 120 medlemmar är i dag registrerade på hemsidan och får automatiskt nyheter via mejl när nyheter läggs ut på hemsidan.

Grannsamverkan

Föreningen är knuten till projekt Grannsamverkan som bygger på ett samarbete mellan de boende och polisen. Syftet är att minska brottsligheten samt öka tryggheten och trivseln i bostadsområdet. Kravet för att få vara med i grannsamverkan är att man bland annat meddelar någon granne när man reser bort.

Miljörummet

Miljörummet har särskilda plastkärl för wellpapp/kartonger, tidningar, glas, metall, elektronik, plastförpackningar, övrigt samt behållare för batterier och lysrör. Kartong och tidningar sorteras separat.

Föreningen har avtal med PreZero Recycling AB som hämtar avfallet. Hanteringen i miljörummet har under året fungerat någorlunda bra, med några förseningar av tömning av

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

leverantören. I ett par fall har också medlemmar lämnat farligt och skrymmande gods som köksinredning, möbler och lastpallar, vilket inte får lämnas i miljörummet. Under våren 2024 möblerade vi om i miljörummet för att underlätta insamlingen av kartonger.

I slutet av 2024 började vi insamlingen av matavfall. Särskilda gröna matavfallspåsar och ställningar för dessa finns numera att hämta i miljörummet. De gröna påsarna kommer att fyllas på med jämna mellanrum.

Gemensamma lokaler

Under år 2024 har övernattningslägenheten Musslan har varit uthyrd 105 gånger (jämfört med 109 gånger under 2023) och festlokalen Snäckan 85 gånger (78 gånger 2023).

Under 2024 målades Snäckan om. Styrelsen beslutade även att höja avgifterna för att hyra Musslan och Snäckan eftersom dessa varit oförändrade under en lång tid. Den nya avgiften är 400 kr/dygn för respektive lokal.

Ett hobbyrum finns inrett i garaget sedan 2018. Där finns en snickarbänk och medlemmar har skänkt verktyg till lokalen.

I föreningen finns också en bastu och tre tvättstugor.

En slagbormaskin, lastpirra och extrasängar finns att låna på bostadsrättsföreningens kontor. Lokalvården i portar och lokaler sköts av Ren Standard.

Teknik/Bygg

Utredningsarbetet för att minska kostnaderna för energiförbrukningen har fortsatt under året. Styrelsen har genomfört ett byte av termostater och radiatorventiler i samtliga element i trapphusen Tegelviksgatan 71–75 under 2023 för att återställa värmebalansen enligt den ursprungliga injusteringen. Bytet kommer att genomföras stegvis med några portar varje år. Vi genomförde bytet för Tegelviksgatan 77–79 under 2022 och under februari 2025 fortsätter detta arbete med de tre sista portarna på Tengdahlgatan 40–44.

Det krävdes flera reparationer av hissarna under året, liksom under året innan. De börjar bli ålderstigna varför styrelsen från 2024 valde att gå över till ett serviceavtal med Kone Hissar, där vi nyttjar det ramavtal som Hammarby Sjöstads Ekonomiska Förening (HSEF) förhandlat fram. Kone bytte nödtelefonerna i våra hissar i början av 2024 och uppgraderade dessa till 4G, vilket sänker kostnaderna för abonnemangen vi hade med Telia för de gamla hisstelefonerna som var kopplade till de kopparnät som håller på att avvecklas.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Styrelsen deltog på ett gemensamt informationsmöte med HSEF i oktober där Kone Hissar presenterade förslag till renovering av hissarna. Våra hissar är 28 år gamla och reservdelar till elektroniken blir allt svårare att få tag på. Styrelsen kommer därför att påbörja en upphandling av hissrenovering under 2025.

Den brandskyddsansvarige i styrelsen har gjort en inspektion och uppmanat till åtgärder vid upptäckta brister, bl a barnvagnar i trapphus och otillåten förvaring av vätskor och liknande i garaget.

Brandsäkerhetsföretaget Dafo har under året också gjort en kontroll av brandsläckare och rökluckor i våra fastigheter. Efter inspektionen gjorde Dafo några mindre reparationer samt byten av batterier.

Gemensam el

I oktober 2020 gick föreningen över till ett gemensamt el-abonnemang för samtliga 131 lägenheter, i syfte att minska medlemmarnas elkostnader. Medlemmarna debiteras individuellt per lägenhet för sin förbrukade el i efterskott. Avläsning sker den 25 februari, 25 maj, 25 augusti och 25 november och elkostnaden debiteras ut kvartalsvis på månadsavin i april, juli, oktober och januari.

Under 2024 har el köpts från Skellefteå Kraft. Ellevio är vår leverantör för elnätet.

Från och med november 2023 är vår förening anslutna till ett större gruppavtal med Skellefteå Kraft via HSEF. Detta avtal valdes för att utnyttja de volymrabatter vi får för de ca 20 bostadsrättsföreningar som anslutit sig till detta avtal. Avtalstypen kallas ”Portföljförvaltning Aktiv Matris” och bygger på att Skellefteå Kraft prissäkrar en andel av elpriset över de kommande 36 månaderna för att utnyttja svängningar i marknadspriser och skapa en större prisstabilitet över tid. Detta är en modell som stora företag använder sig av och bör ge lägre kostnader över tid.

Elförbrukningen i föreningen har sjunkit med 1,0 % jämfört med 2023 och med hela 11,3 % jämfört med 2021. Om man bryter ner siffrorna finns en tydlig skillnad: Medlemmarnas samlade individuella elförbrukning var densamma 2024 som 2023, medan föreningens gemensamma el minskade med 2%. Sedan 2021 har förbrukningen för medlemmarna sjunkit med 4,7 % medan föreningens gemensamma elförbrukning för lokaler mm har gått ner med 17,5% under samma tid. Besparingen för föreningens el är ett resultat av flera energibesparingar som gjorts under dessa år (t ex byte till LED-lysrör och tilläggsisolering).

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Programleverantör för TV och bredband

Föreningens programleverantör av TV är Telenor. Kanalpaket BAS ingår i månadsavgiften, medan eventuella tilläggspaket kan köpas in av medlemmarna direkt från Telenor. Höghastighetsbredband (1000/1000 Mbit/s) levereras av Ownit.

Underhållsplan

Styrelsen har en underhållsplan som sträcker sig till och med 2030 och den revideras årligen. Renovering av hissar kommer att behöva göras de närmaste åren, till en uppskattad kostnad på ca 4–5 MSEK. Fasader kan behöva målas om eller underhållas om några år, men det planeras inte inom den närmaste treårsperioden.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är intressent i två gemensamhetsanläggningar:

1. Sopsuganläggningen
2. Garaget

Då föreningen är ansluten till en gemensam sopsugsanläggning fick vi dispens från kravet att sortera matavfall fram till december 2024. Det löstes genom att matavfall nu slängs i speciella gröna påsar i samma sopnedkast som tidigare. De gröna påsarna sorteras sedan automatiskt i sopsugen.

Garageanläggningen

Garaget disponeras av tre bostadsrättsföreningar. Den ekonomiska administrationen ligger på Brf Sjöstaden. Kostnaderna fördelas mellan föreningarna enligt gällande andelstal i ett drift- och skötselavtal från år 1999. Varje förening beslutar själv om hyrans storlek. Ansvar för drift och skötsel ligger på en gemensam garagegrupp som rapporterar till respektive styrelse.

Av garagets 76 bilplatser förfogar vår förening över 57, plus 5 mindre platser för motorcyklar och andra mindre fordon. Samtliga platser är uthyrda. Det står 25 medlemmar i kö, som är flera år lång.

Av föreningens 57 bilplatser har vi installerat laddare för elbilar på 17 platser.

Trädgården

Föreningens trädgårdsgrupp har under verksamhetsåret bestått av sju engagerade medlemmar vilka liksom tidigare år bland annat sköter våra rabatter och ser till att de är vackra under växtperioden. I gruppen har ingått Lina Forsback, Ewa-Lena Heikenborn, Caroline Orrego Veliz, Andrew Pozniak, Sofia Norberg, Gabriella Westerberg och Kerstin Öhlander. Gruppen har haft några planeringsmöten under året, till exempel inför föreningens städdagar, samt möten med anlitad entreprenör för genomgång av trädgården.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Under året har entreprenören genomfört en extra rensning av buskage i partiet mellan husen Tengdahlsgatan 44 och Tegelviksgatan 77.

Föreningens entreprenör för trädgårdsskötsel- (exklusive blomrabatter), trädvård och vinterväghållning (snöröjning) är sedan 2023 Två Smälänningar AB. Avtalet löper per kalenderår med 4 månaders ömsesidig uppsägningstid.

Lekplatsen

Den senaste lekplatsinspektion genomfördes 2023 och den medförde inga krav på åtgärder. I samband med vårens städdag fräschade några av föreningens medlemmar upp och förnyade målningen på klätterställning, gungställning och lekstuga.

Arvoden

För räkenskapsåret har 175 000 kronor i styrelsearvode reserverats, enligt stämmobeslut 2023-05-11.

Enligt stämmobeslut 2024-05-16 har styrelsearvodet höjts till 200 000 kronor med anledning av utökad styrelse, vilket bokförs år 2025.

Föreningens säte är Stockholm län, Stockholms kommun.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 749 218	9 107 880	8 370 905	8 372 688
Resultat efter finansiella poster	488 277	-880 798	-723 717	-177 262
Soliditet (%)	66,36	65,88	65,79	65,81
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	806	685	633	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86	84	87	
Skuldsättning (kr/kvm)	4 049	4 136	4 201	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 656	4 756	4 830	
Sparande (kr/kvm)	189	62	70	
Räntekänslighet (%)	5	6	7	
Energikostnad (kr/kvm)	214	236	265	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 10 019 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 10 019 kvadratmeter.

Garage 1500 kvm.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 094 000	31 198 000	8 973 046	6 110 969
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			631 200	-631 200
Årets resultat				488 277
Belopp vid årets utgång	50 094 000	31 198 000	9 604 246	5 968 046

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	5 479 769
Årets resultat	488 277
	5 968 046

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	631 200
I anspråkstagande av yttre fond	-162 125
Balanseras i ny räkning	5 498 971
	5 968 046

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01	2023-01-01
	Not	2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning	2	10 749 218	9 107 880
Övriga rörelseintäkter		0	249 627
Summa rörelseintäkter, m.m.		10 749 218	9 357 507
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-6 557 184	-6 533 989
Styrelsearvode mm		-253 194	-192 735
Avskrivningar	4,5	-1 526 486	-1 526 976
Summa rörelsekostnader		-8 336 864	-8 253 700
Rörelseresultat		2 412 354	1 103 807
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 181	19 368
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 949 258	-2 003 973
Summa finansiella poster		-1 924 077	-1 984 605
Resultat efter finansiella poster		488 277	-880 798
Årets resultat		488 277	-880 798

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	141 803 495	143 173 838
Inventarier, verktyg och installationer	5	189 266	227 752
Summa materiella anläggningstillgångar		141 992 761	143 401 590

Summa anläggningstillgångar		141 992 761	143 401 590
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 039	0
Övriga fordringar		48 473	259 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		713 403	713 372
Summa kortfristiga fordringar		770 915	972 672

Kassa och bank

Kassa och bank		3 198 663	1 897 108
Summa kassa och bank		3 198 663	1 897 108

Summa omsättningstillgångar		3 969 578	2 869 780
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		145 962 339	146 271 370
-------------------------	--	--------------------	--------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	81 292 000	81 292 000
Fond för yttre underhåll	9 604 246	8 973 046
Summa bundet eget kapital	90 896 246	90 265 046

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 479 769	6 991 767
Årets resultat	488 277	-880 798
Summa fritt eget kapital	5 968 046	6 110 969

Summa eget kapital	96 864 292	96 376 015
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Fastighetslån	6	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	46 645 400	47 645 400
Leverantörsskulder		690 554	422 172
Skatteskulder		63 956	118 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 698 137	1 709 265
Summa kortfristiga skulder		49 098 047	49 895 355

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 962 339	146 271 370
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2024-12-31

2023-12-31

Not

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	2 412 354	1 103 807
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 526 486	1 526 976
Erhållen ränta mm	25 181	19 368
Erlagd ränta	-1 949 258	-2 003 973

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 014 763 646 178

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-9 039	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	210 796	-184 448
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	268 382	96 497
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-65 690	-21 961

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 419 212 536 266

Investeringsverksamheten

Förvärv av byggnader och mark	4	-117 657	0
-------------------------------	---	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-117 657 0

Finansieringsverksamheten

Amortering långfristiga lån	-1 000 000	-750 000
-----------------------------	------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 000 000 -750 000

Förändring av likvida medel

Likvida medel vid årets början	1 301 555	-213 734
	1 897 108	2 110 842

Likvida medel vid årets slut

3 198 663 1 897 108

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Anta</u> <u>1 år</u>
Byggnader	12
	0
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

2024

2023

Hysesintäkter, garage	1 299 058	1 093 829
Årsavgifter	8 910 995	7 425 627
El	375 096	466 905
Övrigt	164 069	121 519
	<u>10 749 218</u>	<u>9 107 880</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

2024

2023

Material, snöskottning mm	148 113	179 473
Rep underhåll gem tvättstugan	8 575	29 001
Rep. VA	173 147	121 564
Rep. värmeanläggning	0	49 923
Rep. ventilation	54 267	421 958
Rep. el och tele	10 942	3 888
Rep. hiss	243 082	110 826
Rep. mark	149 830	144 232
Rep.övrigt	54 657	77 801
Fastighetsel	801 243	838 382
Fjärrvärme	1 271 224	1 206 637
Vattenavgift	393 272	322 977

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Sophämtning	390 129	267 850
Fastighetsförsäkring	83 286	77 768
Tomträttsavgäld	1 432 300	1 432 300
Kabeltv-bredband	273 013	317 631
Förvaltningsarvode	252 072	235 582
Städning	211 098	154 954
Fastighetsavgift, lägenhet	213 532	208 160
Fastighetsskatt, lokal = garage	84 000	84 000
Revisionsarvode	32 688	30 169
Övrigt administration	114 589	120 898
Underhåll	162 125	69 538
Övrigt	0	28 477
	<u>6 557 184</u>	<u>6 533 989</u>

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	180 946 963	180 946 963
Inköp	117 657	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>181 064 620</u>	<u>180 946 963</u>
Ingående avskrivningar	-37 773 125	-36 284 633
Årets avskrivningar	-1 488 000	-1 488 492
Utgående avskrivningar	<u>-39 261 125</u>	<u>-37 773 125</u>
Redovisat värde	141 803 495	143 173 838
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	331 000 000	331 000 000
Byggnader	<u>210 400 000</u>	<u>210 400 000</u>
	541 400 000	541 400 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	403 643	403 643
Utgående anskaffningsvärden	<u>403 643</u>	<u>403 643</u>
Ingående avskrivningar	-175 891	-137 407
Årets avskrivningar	-38 486	-38 484
Utgående avskrivningar	<u>-214 377</u>	<u>-175 891</u>
Redovisat värde	189 266	227 752

Not 6 Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
HB, 2025-08-28, ränta 2,95%	14 881 800	15 881 800
HB, 2025-08-28, ränta 2,95%	15 881 800	15 881 800
HB, 2025-08-28, ränta 2,95%	<u>15 881 800</u>	<u>15 881 800</u>
	46 645 400	47 645 400

Alla tre lånen ska omförhandlas under år 2025, därför räknas de som kortfristiga.

Övriga noter

Not 7 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift/per kvm bostadsrätt

Årsavgifternas andel% av den totala intäkten.

Skuldsättning (lån)/kvm

Sparande per kvm

Räntekänslighet

Energikostnad/kvm

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Underskrifter

Stockholm 2025-03-11

Patrick Borg

Niklas Ahlberg

Emma Cars

Eva Franchell Hallgren

Henrik Hjalmarsson

Anders Källhed

Anders Sandahl

Inger Outzen

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Lena Normann
Auktoriserad revisor

Henrik Brors
Medlemsrevisor

Wiiu Lillesaar
Medlemsrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2025 18:23

SENT BY OWNER:

Lena Normann • 18.03.2025 08:31

DOCUMENT ID:

S1ILPboLnyg

ENVELOPE ID:

HyLvZj821L-S1ILPboLnyg

DOCUMENT NAME:

årsredovisning Brf Sjöstaden.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS KÄLLHED anders.kallhed@arbetsformedlingen.se	Signed Authenticated	18.03.2025 08:57 18.03.2025 08:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/01/11) IP: 92.244.21.68
2. ANDERS SANDAHL anders1945@yahoo.se	Signed Authenticated	18.03.2025 09:09 18.03.2025 09:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/02/20) IP: 92.244.21.56
3. INGER OUTZEN ingeroutzen@gmail.com	Signed Authenticated	18.03.2025 12:20 18.03.2025 09:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/07/13) IP: 92.244.21.21
4. EMMA CARS emma_cars@hotmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 16:22 19.03.2025 16:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/10/17) IP: 92.244.21.119
5. Patrik Mattias Johannes Borg patrick.borg@prosourcia.com	Signed Authenticated	19.03.2025 17:22 19.03.2025 17:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/06/24) IP: 213.80.112.139
6. HENRIK HJALMARSSON h_hjalmarsson@hotmail.com	Signed Authenticated	20.03.2025 18:08 19.03.2025 20:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/05/05) IP: 84.217.65.183
7. Eva Franchell Hallgren eva.franchell@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2025 18:49 20.03.2025 18:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/01/06) IP: 92.244.21.35
8. Per Niklas Ahlberg pnahlberg@gmail.com	Signed Authenticated	23.03.2025 20:22 23.03.2025 20:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/05/23) IP: 92.244.21.83
9. Lena Normann lena.normann@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	24.03.2025 08:24 24.03.2025 08:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/06) IP: 135.225.27.81

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



PDF
PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
10. HENRIK BRORS brorshenrik@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2025 09:55 24.03.2025 09:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/05/07) IP: 92.244.21.2
11. WIIU LILLESAAR wiiulillesaar@yahoo.se	 Signed Authenticated	24.03.2025 18:23 24.03.2025 18:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/02/17) IP: 217.213.93.47

* 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 Brf Sjöstaden

Org.nr 716422-1389

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstaden för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. För K2-företag ska skrivningen lyda: "Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Brf Sjöstaden för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Den auktoriserade revisorns ansvar och den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn/ 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Normann
Auktoriserad revisor

Henrik Brors
Revisor

Wiiu Lillesaar
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2025 09:38

SENT BY OWNER:

Lena Normann • 24.03.2025 08:31

DOCUMENT ID:

HJdB9tRn1I

ENVELOPE ID:

rkPr5K02yl-HJdB9tRn1I

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse Brf sjöstaden.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Normann lena.normann@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	24.03.2025 08:32 24.03.2025 08:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/06) IP: 135.225.27.81
2. HENRIK BRORS brorshenrik@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 08:39 24.03.2025 08:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/05/07) IP: 92.244.21.2
3. WIIU LILLESAAAR wiiulillesaar@yahoo.se	Signed Authenticated	24.03.2025 09:38 24.03.2025 09:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/02/17) IP: 217.213.93.47

* 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

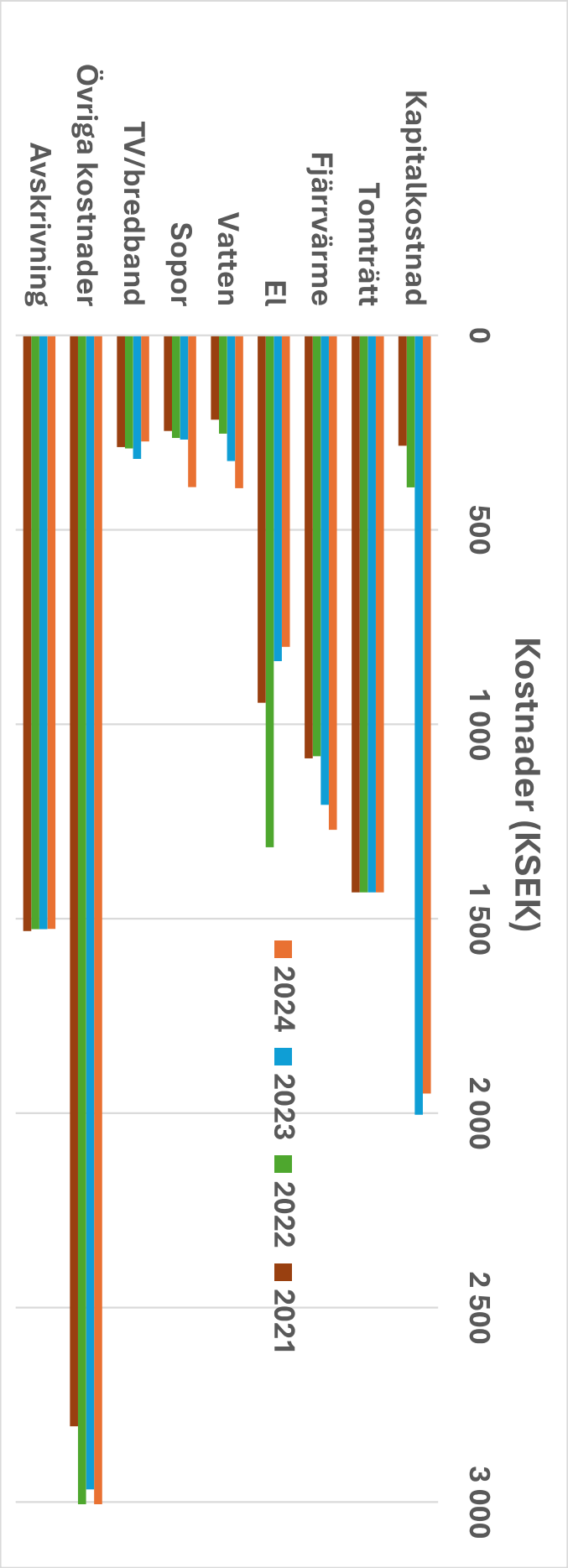


eIDAS
standard



PAdES
sealed

Brf Sjöstaden – jämförelse av kostnader år 2021-2024



Kommentarer:

- 1. Kapitalkostnaderna var mycket låga före 2023. Inte troligt vi kommer tillbaks till dessa nivåer.
- 2. Tomträtten börjar stiga i december 2025, ökar i trappsteg till år 2030 från 1,4 MSEK till 3,2 MSEK vilket sedan gäller till december 2035.
- 3. Fjärrvärme, vatten och sopor – avgifterna har höjts kraftigt de senaste tre åren. Risk att dessa fortsätter stiga.
- 4. Elpriserna har fluktuerat kraftigt senaste åren – stor osäkerhet om priserna framåt.

PROGNOS BRF SJÖSTADEN 2025-2030

	UTFALL				BUDGET		PROGNOS						
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030			
Årsavgifter	6 750 572	6 750 572	7 425 627	8 910 995	8 910 755	9 178 078	9 453 420	9 737 023	10 029 133	10 330 007			
Hysesintäkter garage	982 778	987 953	1 093 829	1 299 058	1 319 938	1 359 536	1 400 322	1 442 332	1 485 602	1 530 170			
Övriga intäkter (elavgifter, lokaler mm)	639 338	632 380	838 051	539 164	695 797	764 433	782 866	801 852	821 407	841 549			
Totala intäkter	8 372 688	8 370 905	9 357 507	10 749 217	10 926 490	11 302 046	11 636 608	11 981 206	12 336 142	12 701 726			
Reparation och underhåll	1 317 959	982 803	1 028 731	1 215 836	2 060 500	2 597 561	2 207 944	1 012 386	758 841	836 312			
Driftkostnader	3 181 767	3 650 694	3 446 371	3 511 515	4 118 023	4 236 414	4 363 506	4 494 411	4 629 244	4 768 121			
	1 087 552	1 081 786	1 206 637	1 271 224	1 431 612	1 474 786	1 519 009	1 564 580	1 611 517	1 659 863			
	945 197	1 376 380	638 382	601 243	1 651 073	1 228 865	1 263 737	1 303 703	1 342 614	1 383 099			
	276 677	252 673	322 977	383 272	377 439	388 762	400 425	412 438	424 617	437 555			
	246 089	253 634	267 860	380 129	346 952	389 427	370 203	381 309	392 749	404 537			
Fastighetsskatt	228 949	282 989	292 160	297 532	304 080	313 202	322 598	332 276	342 245	352 512			
Tomträttsavgäld	1 432 300	1 432 300	1 432 300	1 432 300	1 492 235	2 173 996	2 443 703	2 713 411	2 983 118	3 230 000			
Styrelsearoden inkl soc avg	177 071	248 047	192 735	253 194	262 500	270 375	278 486	286 841	295 446	304 309			
Avskrivningar	1 531 775	1 526 976	1 526 976	1 526 486	1 527 272	1 527 272	1 527 272	1 527 272	1 527 272	1 527 272			
Räntor	284 294	383 181	1 984 605	1 924 077	1 355 860	1 214 436	1 214 436	1 214 436	1 173 186	1 131 936			
Totala kostnader	8 154 115	8 506 990	9 903 878	10 260 940	11 120 470	12 333 256	12 357 946	11 581 033	11 709 351	12 150 462			
Resultat efter finansiella poster	218 573	-136 085	-546 371	488 277	-193 980	-1 031 210	-721 338	400 173	626 791	551 264			
Avskrivningar (+)	1 531 775	1 526 976	1 526 976	1 526 486	1 527 272	1 527 272	1 527 272	1 527 272	1 527 272	1 527 272			
Amorteringar (-)	-1 500 000	-1 500 000	-750 000	-1 000 000	-500 000	0	0	-1 500 000	-1 500 000	-1 500 000			
Likviditetresultat	-145 487	-697 366	-103 822	1 014 763	424 515	75 022	372 263	-19 237	193 981	104 652			
Avgiftshöjning efter 2025 - simulering			10%	20%	0%	3%	3%	3%	3%	3%			
Kostnadshöjningar efter 2024 - simulering			16%	4%	3%	3%	3%	3%	3%	3%			
Ränta på lån efter 2024 - simulering				4,25%	3,00%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%			

Kommentarer:

1. Antagande om ca 3% årliga kostnadshöjningar (inflation) vilket resulterar i motsvarande behov av avgiftshöjningar
2. Tomträttsavgälden höjs från december 2025 i trappsteg till 2030, från nuvarande 1,4 MSEK till 3,2 MSEK per år
3. Räntor på lån – ingen bättre gissning än nuvarande nivåer med STBOR 3 mån 2,25% plus bankernas påslag, vilket ger ca 2,75%

Underhållsplan Brf Sjöstaden											
Områden/år	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Genomsnitt budget år 2025-2030
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Genomsnitt utfall år 2021-2024
Tvättugor, Uthyringsrum, festlokal	29 183	12 320	29 001	8 575	70 000	60 000	61 800	63 654	65 564	67 531	64 758
Vatten & avloppsspöling (vart 4e år)	66 237	69 817	121 564	173 147	0	0	0	100 000	0	0	16 667
Värmesystem (rengöring värmekärlare vart 7e år)	7 307	25 259	49 923	0	309 000	600 000	50 000	51 000	52 020	53 060	185 847
Ventilation, rep, rengöring, filter i UC (OVK 6e år)	125 891	404 987	421 958	54 267	0	50 000	200 000	171 500	53 045	54 636	88 197
El och tele	2 581	0	3 888	10 942	0	0	0	0	0	0	0
Hissar (Besiktning + underhåll)	143 242	147 921	110 826	243 082	1 015 000	1 386 300	1 335 318	150 000	154 500	159 135	700 042
Mark & trädgård	139 240	165 009	144 232	149 830	177 675	183 005	188 495	194 150	199 975	205 974	191 546
Rep Övrigt (se poster rad 13-21)	462 865	156 865	77 801	54 657	388 825	216 256	268 290	175 961	125 494	185 567	226 732
Fönster, fasad, reparation/målning	102 000	30 000	50 000	50 000	52 020	120 000	54 122	67 531	69 556	56 308	188 047
Filterbyte för element (vart 6e år)	341 000	10 000	20 000	20 000	20 600	21 218	21 855	22 510	23 185	23 881	23 881
Diamantslipning marmorgolv	20 000	20 000	20 000	20 000	20 600	21 218	21 855	22 510	23 185	23 881	23 881
Takrening inkl besiktning (3-4 KSEK målning samtliga tak)	5 000	10 000	10 000	10 000	10 300	60 000	30 000	11 255	11 593	11 941	11 941
Garagebås, dörrar, portbås (Inoportar, Bravida, hisstfn)											
Brandskydd (luckor, 60k utbyte av släckare mm)											
Energideklaration, (vart 10e år)											
Rodometning, (vart 10e år) - kan göras själv											
Oförutsedda reparationer											
SUMMA	976 546	982 178	959 193	694 500	1 960 500	2 495 561	2 103 904	906 265	650 598	725 903	1 473 788

Kommentarer:

1. Tvättmaskinerna är ålderstigna, behov av utbyte kommande år
2. Värmesystem – termostater och insatser utbyta de senaste tre åren. Reparation/förnyelse av fjärrvärmecentral under 2026 (ca 600 KSEK)?
3. Rengöring av ventilationskanaler under 2027 (ca 200 KSEK) inför nästa OVK år 2028
4. Renovering av hissar under åren 2025-2027 (ca 3,5 MSEK)

Valberedningens förslag 2025

Ordförande – väljs på ett år

Eva Franchell Hallgren Tegelviksgatan 77

Ordinarie ledamöter – väljs på två år

Mandatperiod

Inger Outzen, nyval	Tegelviksgatan 75	2 år
Henrik Hjalmarsson, nyval	Tengdahlsgatan 44	2 år
Emma Cars, nyval	Tegelviksgatan 77	2 år
Patrick Borg, nyval	Tegelviksgatan 79	2 år
Anders Källhed, omval	Tegelviksgatan 73	1 år
Anders Sandahl, omval	Tegelviksgatan 77	1 år
Hubert Smurawa, nyval	Tegelviksgatan 73	2 år

Medlemsrevisor (utöver stadgarna)

Henrik Brors	Tegelviksgatan 79
Wiiu Lillesaar	Tengdahlsgatan 42

Revisor

Lena Normann (HQV Stockholm AB), omval

Motion till föreningsstämma, Brf Sjöstaden

Barnvagnsplats i cykelrum

Idag har bostadsrättsföreningen Sjöstaden fem cykelrum samt cykelställ utomhus till förvaring av cyklar men enbart ett barnvagnsrum. Den lösningen som finns för barnvagnar idag är ett rum i mitten av föreningen där cirka 6 barnvagnar får plats åt gången. Även om de uppmuntras att rummet främst ska vara till för de som använder vagnen dagligen sker en minimal rotation av vagnar och det är oerhört svårt att se till att den policyn efterlevs. Om barnvagnsrummet är fullt hänvisas medlemmarna idag till att förvara barnvagnen i sin lägenhet då det enligt beslut inte är tillåtet att förvara barnvagnar i cykelrummen.

Denna motion yrkar på:

- Att avsätta utrymme i ett eller flera av cykelrummen för barnvagnar för att möjliggöra förvaring för fler av föreningens medlemmar.

Detta skulle:

- Göra det möjligt för fler av medlemmarna i föreningens 131 lägenheter att enkelt förvara sin barnvagn.
- Slita mindre på lägenheterna då barnvagnar används året runt oavsett väder vilket kommer medföra att golv och andra interiörer slits snabbare vid krav på förvaring i lägenheten.
- Minska risken att barnvagnar förvaras i trapphuset. Till exempel vid kommande hissrenoveringar som kommer omöjliggöra förvarandet i lägenheterna.

Åsa Rusk

Tengdahlsgatan 44

Styrelsens svar:

- Styrelsen inser behovet av plats för barnvagnar och utreder om det finns lämpliga utrymmen inom föreningen som kan användas för ändamålet.

Brf Sjöstaden

FULLMAKT

Enligt Brf Sjöstadens stadgar 35 § gäller följande:

”Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make/a eller sambo. Ombud ska förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda fler än en medlem.”

Fullmakten behöver inte bevittnas.

FULLMAKT

för _____

att vid föreningsstämman i Brf Sjöstaden den 15 maj 2025 föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____/____ 2025
Ort

Namnteckning

Lägenhetsbeteckning

Namnförtydligande

