



Årsredovisning 2023



Brf Sjöstadsallén

Org nr 769615-7267

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 bostadsrättslägenhet.

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 Sjöstadsallén, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 juli 2017.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen innehar sedan den 1 mars 2007 tomträtten till fastigheten Sjöfarten 1 i Stockholms kommun. Från och med 2017 är avgälden 1 058 500 kr och oförändrad till och med 2026. Omförhandling ska påkallas senast tolv månader periodens slut.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sex-åtta våningar med totalt 110 bostadsrätter. Den totala boytan är 8 588 kvm. I fastigheten finns också fem lokaler med en total uthyrningsbar yta om 366 kvm. Föreningen disponerar 56 parkeringsplatser för bilar och 3 parkeringsplatser för motorcyklar i garaget.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten har varit fullvärdeförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett styrelserum för styrelsens arbete.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Stockholm Mårtensdal GA:1. Anläggningen är inrättad för ändamålet sopsuganläggning och förvaltas av Sjöstadens Västra Sopsug samfällighetsförening. Andelstalet för Sjöfarten 1 är ca 4,18 %.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Sjöfarten 2 (AB Familjebostäder). Gemensamhetsanläggningen omfattar innergård med tillbehör, belysningsstolpar, gemensamma sulor för nerfart och garage, dagvattenledningar med tillhörande brunnar samt fördröjningsmagasin med nedstigningsbrunnar. Andelstalen grundar sig på antalet lägenheter per fastighet och innebär att Sjöfarten 1 svarar för ca 54 % och Sjöfarten 2 för ca 46 % av gemensamhetsanläggningens kostnader.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetens värdeår är 2008. Bostadslägenheterna var efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastades de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva, som är 2019, utgår full fastighetsavgift vilken 2023 uppgick till 1 589 kr per lägenhet. Beloppet indexerar årligen. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår, med för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 479 336 000 kr, varav byggnadsvärdet är 239 200 000 kr och markvärde 240 136 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Habitek Förvaltning AB om fastighetsskötsel.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 30 mars 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 enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgick under 2023 till i genomsnitt 817 kr/kvm boyta per år jämfört med 679 kr föregående år.

Till följd av förväntade högre kostnader beslöt styrelsen att höja avgifterna med 4 % från och med 1 januari 2024. Årsavgiften uppgår därefter i genomsnitt till 848 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm boyta.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 13.

Vid månadsskiftet januari/februari 2024 refinansierades ett lån med tidigare rörlig räntebas, 3 månaders STIBOR, och räntepåslag. Lånet om 15 900 000 kr bands till räntesatsen 3,53% med förfalldatum 2027-01-30. Föreningen har därefter en fast genomsnittlig ränta på 3,90% fram till 2025-09-30.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Karin Jonsson Henrik Bonde Niclas Cholodov Jens Ohlsson Anna Forsberg Sven Rudebeck Anton Lesse	ordförande
Suppleanter	Mats Nilsson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Volante Underwriting Sweden AB.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB
Huvudansvarig Erik Davidsson

Valberedning

Michaas Fichter
Maria Wedenlid

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 174 (175) medlemmar. Under året har 7 (5) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris av 75 090 (78 700) kr/kvm. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 418	7 944	7 842	7 999
Resultat efter finansiella poster	-2 441	-2 176	-1 979	-862
Soliditet (%)	78,67	78,65	78,31	77,91
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	822	683	680	735
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 577	7 717	7 940	8 219
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 900	8 046	8 278	8 570
Sparande per kvm (kr/kvm)	270	175	194	317
Räntekänslighet (%)	9,61	11,78	12,17	11,67
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	141	120	105	93
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74,85	73,82	74,47	76,23
Årets resultat exkl avskrivningar	1 305	1 570	1 737	2 835

Fr.o.m ÅR 2023 är det 7 st nya nyckeltal som är obligatoriska i Årsredovisningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är tidigare år omräknade.
(K2-föreningar har fortsatt krav på nyckeltalen; Nettoomsättning, Resultat efter finansiella poster och Soliditet)

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 dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

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

Föreningens ekonomi

Föreningen har en stabil och kontrollerad ekonomi med ett starkt kassaflöde. Under året har föreningens samtliga fem kommersiella lokaler varit uthyrda.

Underhåll och investeringar

Under 2023 har föreningen genomfört både planerat och extra fastighetsunderhåll enligt föreningens underhållsplan som sträcker sig till 2047.

Åtgärder i underhållsplanen var finansierade inom ramen för nuvarande avgiftsnivå.

Under året har LED armatur installerats i garaget. Fastighetens värmesystem förbättrades då en ny värmeväxlare och avgasare installerades samtidigt som värmepumpen renoverades.

Garantiåtgärder fönster med JM

Vatten har tidigare trängt in via vissa fönster vid kraftigt regn eller snöfall. Detta reklamerades till byggherren JM.

JM genomförde under 2023 överenskomna utvändiga och invändiga förbättringar.

Under våren 2024 kommer en efterkontroll att ske.

Kassalikviditet och amorteringar

Styrelsen planerar föreningens ekonomi och likviditet utifrån att föreningens lån har en genomsnittlig räntenivå om cirka 4 % (4). Föreningen har sedan 2021 en fast amorteringsplan med 1 mkr per år fram till och med 2025, för att som lägst årligen amortera cirka 1,5 % av skulden.

Flerårsöversikt

Föreningens intäkter (milj.kr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättnin	9,5	7,9	7,8	8,0	7,9
varav avgifter	7,0	5,8	5,8	6,3	6,4
varav hyror	2,2	2,0	1,9	1,7	1,5
Föreningens kostnader (milj.kr)	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelsekostnader	- 9,9	-9,4	-9,5	-8,6	-8,4
varav underhåll och reparationer	-1,8	-1,5	-1,7	-1,1	-0,9
varav avskrivningar	-3,7	-3,7	-3,7	-3,7	-3,7
Finansiella poster	-2,1	-0,7	-0,3	-0,5	-0,6
Föreningens resultat (milj.kr)	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat före avskrivningar, underhåll och räntor	4,6	3,3	2,8	4,5	4,3
Resultat före avskrivningar	1,2	1,6	1,7	3,4	3,4
Resultat	-2,5	-2,2	-1,9	-0,9	-0,8
Föreningens lån	2023	2022	2021	2020	2019
Lån (milj.kr)	67,8	69,1	71,1	73,6	75,6
Lån (kr/kvm BOA)	7900	8 046	8 278	8 570	8 802
Snittränta (procent)	3,13	0,97	0,38	0,5	0,7
Räntekostnader (kr/kvm BOA)	250	79	32	60	65
Amorteringar (milj. kr)	1,2	2,0	2,5	2,0	3,3

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 392 000	199 998 000	2 432 563	-16 760 455	-2 176 137	262 885 971
Disposition av föregående års resultat:			214 700	-2 390 837	2 176 137	0
Årets resultat					-2 440 749	-2 440 749
Belopp vid årets utgång	79 392 000	199 998 000	2 647 263	-19 151 292	-2 440 749	260 445 222

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-19 151 292
årets förlust	-2 440 749
	-21 592 041
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	214 700
	-21 806 741
	-21 592 041

Upplysning om förlust

Föreningen redovisar ett balanserat underskott. Eget kapital uppgår efter underskottet till 260 362 352 kr. Underskottet inkluderar en linjär avskrivning av byggnaden utifrån antagandet att dess värde är 0 vid avskrivningsperiodens slut. Föreningens nuvarande avgifter, och därmed intäkter, har bestämts utifrån att föreningen ska ha ett kassaflöde som täcker kostnader, exklusive avskrivningar, samt ett erforderligt sparande för framtida underhåll. Framtida avgifter kan variera.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 418 462	7 943 545
Övriga rörelseintäkter	3	121 583	2 973
Summa rörelseintäkter		9 540 045	7 946 518
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 684 647	-5 343 821
Övriga externa kostnader	5	-267 490	-227 335
Personalkostnader	6	-137 994	-126 951
Avskrivningar		-3 745 934	-3 745 934
Summa rörelsekostnader		-9 836 066	-9 444 041
Rörelseresultat		-296 021	-1 497 523
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38 745	687
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 183 473	-679 301
Summa finansiella poster		-2 144 728	-678 614
Resultat efter finansiella poster		-2 440 749	-2 176 137
Årets resultat		-2 440 749	-2 176 137

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	7	324 377 841	328 000 041
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	1 676 748	1 754 848
Inventarier, verktyg och installationer	9	649 808	695 442
Summa materiella anläggningstillgångar		326 704 397	330 450 331
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	32 300	32 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 300	32 300
Summa anläggningstillgångar		326 736 697	330 482 631
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		85 479	106 905
Övriga fordringar	11	3 045 960	3 099 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	438 490	438 825
Summa kortfristiga fordringar		3 569 929	3 645 294
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		743 337	110 241
Summa kassa och bank		743 337	110 241
Summa omsättningstillgångar		4 313 266	3 755 536
SUMMA TILLGÅNGAR		331 049 963	334 238 167

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		279 390 000	279 390 000
Fond för yttre underhåll		2 647 263	2 432 563
Summa bundet eget kapital		282 037 263	281 822 563
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 151 292	-16 760 455
Årets resultat		-2 440 749	-2 176 137
Summa fritt eget kapital		-21 592 041	-18 936 592
Summa eget kapital		260 445 222	262 885 971
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	50 945 000	16 700 000
Summa långfristiga skulder		50 945 000	16 700 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	16 900 000	52 395 000
Leverantörsskulder		506 411	215 320
Skatteskulder		728 600	655 900
Övriga skulder	14	101 332	160 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 423 398	1 225 587
Summa kortfristiga skulder		19 659 741	54 652 196
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		331 049 963	334 238 167

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 440 749	-2 176 137
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 745 934	3 745 934
Förändring skatteskuld/fordran		72 700	68 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 377 885	1 638 097
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		21 426	-106 905
Förändring av kortfristiga fordringar		-261 479	68 652
Förändring av leverantörsskulder		291 092	-123 318
Förändring av kortfristiga skulder		138 754	-13 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 567 678	1 463 206
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-358 101
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-358 101
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 250 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 250 000	-2 000 000
Årets kassaflöde		317 678	-894 895
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 987 071	3 881 965
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 304 749	2 987 071

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-30 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	7 013 022	5 835 648
Hyror lokaler	1 046 244	942 618
P-plats och garage	1 194 234	1 014 280
Debiterad fastighetsskatt	112 664	109 842
Elavgifter	52 298	41 157
	9 418 462	7 943 545

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv- och bredband samt bostadsrättstilläggsförsäkring.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Fjärrkontroll garage, taggar till låssystem	900	2 416
Elprisstöd	110 862	0
Betalningspåminnelser	1 320	540
Övriga poster	8 501	17
	121 583	2 973

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	139 391	142 540
Trädgårdsskötsel	35 684	38 511
Städkostnader	262 591	232 221
Hyra av entrémattor	49 605	57 869
Snöröjning/sandning	101 474	65 881
Systematiskt brandskyddsarbete	11 667	6 951
Hisskostnader	30 732	31 003
Besiktningkostnader	0	4 170
Gemensamhetsanläggning	124 537	123 536
Reparationer	433 421	378 524
Hissreparationer	94 174	79 865
Trädgård och utemiljö	4 810	28 951
Planerat underhåll	1 226 870	1 041 087
Fastighetsel	336 193	312 788
Uppvärmning	601 711	482 032
Vatten och avlopp	327 609	277 201
Avfallshantering	60 784	146 929
Försäkringskostnader	124 290	116 087
Tomträttsavgäld	1 058 000	1 058 000
Fastighetskatt	193 360	193 360
Kommunal fastighetsavgift	174 790	167 090
Kabel-tv	46 978	132 066
Bredband	179 689	169 089
Förbrukningsinventarier/material	35 928	7 627
Övriga poster	30 358	50 444
	5 684 646	5 343 822

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Telefoni	5 693	3 832
Datorkommunikation	20 002	20 001
Hemsida	5 792	5 731
Porto	0	562
Föreningsgemensamma kostnader	10 073	11 309
Revisionsarvode	21 222	17 376
Ekonomisk förvaltning	135 209	131 612
Teknisk förvaltning	10 281	0
Bankkostnader	3 145	2 110
Konsultarvoden	0	6 000
Juridisk konsultation	29 969	0
Medlem/föreningsavg, avdragsg	21 652	20 967
Övriga poster	4 452	7 835
	267 490	227 335

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 003	96 600
Sociala avgifter	32 991	30 351
	137 994	126 951

Not 7 Byggnader och tomträtt

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	362 220 000	362 220 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	362 220 000	362 220 000
Ingående avskrivningar	-34 219 959	-30 597 759
Årets avskrivningar	-3 622 200	-3 622 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 842 159	-34 219 959
Utgående redovisat värde	324 377 841	328 000 041
Taxeringsvärden byggnader	239 200 000	239 200 000
Taxeringsvärden mark	240 136 000	240 136 000
	479 336 000	479 336 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 231 997	2 231 997
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 231 997	2 231 997
Ingående avskrivningar	-477 150	-399 050
Årets avskrivningar	-78 100	-78 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-555 250	-477 150
Utgående redovisat värde	1 676 747	1 754 847

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	807 226	449 125
Inköp	0	358 101
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	807 226	807 226
Ingående avskrivningar	-111 783	-66 149
Årets avskrivningar	-45 634	-45 634
Utgående ackumulerade avskrivningar	-157 417	-111 783
Utgående redovisat värde	649 809	695 443

Tillfört 2022 laddstolpar, netto efter bidrag 358 tkr.

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	32 300	32 300
	32 300	32 300

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	484 548	222 722
Avräkningskonto förvaltare	1 557 718	2 876 830
Fastum Fasträntekonto	1 003 694	0
Andra kortfristiga fordringar	0	12
	3 045 960	3 099 564

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	42 523	39 244
Bredband och TV	49 831	52 487
Tomträttsavgäld	264 500	264 500
Ekonomisk förvaltning	33 636	32 583
Medlemskap bostadsrätterna	8 250	8 250
Hemsida	906	906
Fastighetsskötsel	38 844	37 418
Serviceavtal	0	3 437
	438 490	438 825

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	3,720	2026-02-02	17 700 000	17 700 000
Nordea	4,422	2024-02-05	15 900 000	15 900 000
Nordea	3,880	2025-09-30	16 700 000	16 700 000
Nordea	0,550	2023-09-29	0	18 795 000
Stadshypotek	4,450	2026-09-30	17 545 000	0
			67 845 000	69 095 000

Kortfristig del av långfristig skuld	16 900 000	52 395 000
--------------------------------------	------------	------------

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 1 000 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 15 900 000 kr

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld Q4	72 588	53 849
Deposition	40 001	125 526
Moms förutbetalda hyror	-15 836	-18 985
Övriga kortfristiga skulder	4 579	0
	101 332	160 390

Not 15 Upplupna kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	224 941	142 738
Styrelsearvoden	58 732	58 732
Beräknade sociala avgifter	21 082	21 082
Beräknat arvode för revision extern	23 888	25 255
El	50 039	36 769
Värmekostnader	75 985	76 540
Vatten	54 598	48 598
Renhållningskostnader	0	4 322
Reparationer	17 054	50 787
Städning	20 538	19 673
Tele2	438	0
Snöröjning	22 531	10 193
Förutbetalda avgifter och hyror	853 572	730 898
	1 423 398	1 225 587

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	100 000 000	100 000 000
	100 000 000	100 000 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har påbörjat arbete med att renovera garaget. Arbetet beräknas vara färdigställt efter sommaren 2024. Även om den ekonomiska omvärlden stabiliserats något med bland annat avtagande inflation följer styrelsen utvecklingen noggrant och fortsätter arbetet med att optimera driftkostnader.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Karin Jonsson
Ordförande

Henrik Bonde

Niclas Cholodov

Jens Ohlsson

Anton Lesse

Anna Forsberg

Sven Rudebeck

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

Erik Davidsson
Revisor
BoRevision i Sverige AB









Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Sjöstadsallén.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-26 14:51:19

Dokumentet är undertecknat av:

 Anna Elisabeth Forsberg (19740125XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-26 11:12:15
 Niclas Cholodov (19710924XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-26 11:24:25
 Sven Rudebeck (19770525XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-26 11:10:39
 ANTON LESSE (19850813XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-26 12:44:09
 Jens Roger Olsson (19720820XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-26 12:05:18
 HENRIK BONDE (19671210XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-26 11:13:02
 Karin Elisabet Jonsson (19760106XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-26 11:20:23
 ERIK DAVIDSSON (19620623XXXX) Revisor	2024-04-26 14:51:19



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Sjöstadsallén.pdf (443133 byte)

B61D69734A5D4380A5CBCD9BC7C496CBEFEA148B3868445EA08C98DC46989FE43FDAB7A2F4E03ADD910E
AA69B8B75DDFB109703B93A21EFC7B9992FAFA579423

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