

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Sjöstadskanalen
769623-2888

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöstadskanalen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. 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 fastighet upplåta bostadslägenheter 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 stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 juni 2019.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen har den 28 september 2012 förvärvat tomträtten till Båtklubben 7 i Stockholm kommun. Innehavet är inskrivet den 10 oktober 2012. Nytt avtal gällande avgälden är tecknat på ytterligare en 10-års period fr.o.m den 1 augusti 2020. Avgälden har sänkts i förhållande till föregående period.

På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i 4-6 våningar med totalt 46 bostadsrättslägenheter, total boarea 4 035 kvm, och en lokal med en total lokalarea om 429 kvm. Föreningen disponerar över 27 parkeringsplatser och två MC-platser i eget källargarage.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Gemensamhetsanläggningar:

Föreningen är delaktig i tre samfälligheter tillsammans med kringliggande fastigheter:

- Sopsugsanläggning
- Gård (med tillhörande anordning för avledning av dagvatten samt belysning)
- Garagenedfart

Kostnaderna för samfälligheterna fördelas mellan deltagande föreningar enligt definierade nyckeltal för respektive samfällighet.

Servitut

Nyttjanderätt avseende dagvattenledning har träffats med Stockholm kommun, förmån Båtklubben 7. Servitut avseende kortläsare och elledning belastar Båtklubben 7 till förmån för Båtklubben 3. Ledningsrätt avseende kall- och spillvattenserviser för Stockholm Vatten kommer att belasta Båtklubben 7.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta kvm/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Södermalms Stadsdelsförvaltning	förskola	ja	429	2026-06-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2013 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2012.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2027 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler uppgår för närvarande till 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har följande väsentliga avtal:

- Föreningen har avtal rörande fastighetsförvaltning och jourtjänst med Driftia Förvaltning AB.
- Städavtal med Marie Puts & Städ AB gäller tills vidare.
- Snöröjning för vintersäsongen har tecknats med Tylömarks AB.
- Telefoni och bredband levereras även fortsättningsvis av Telia.
- Vatten levereras av Stockholm vatten, värme av Stockholm Exergi, el köps av Fortum via elnätsbolaget Ellevio.
- Brunata sköter mätning av förbrukat varmvatten.
- Sophämtningen i återvinningsrummet sköts av PreZero Recycling AB.
- Entrémattor sköts av Elis Textil service AB.
- Medlemskap i Bostadsrätterna med möjlighet till juridisk rådgivning, utbildningar m.m.
- Avtal har tecknats med Kone för service av hissar.
- Avtal har tecknats med Nomor för råttbekämpning (enligt överenskommelse inom samfälligheten).
- Porttelefonen administreras av styrelsen och styrsystemet hanteras av Aptus Assa Abloy.
- Nycklar, fjärrkontroller och taggar administreras av styrelsen och utfärdas av Automatic Alarm.
- Serviceavtal med Eways om laddstationer.
- Serviceavtal med Automatic Alarm.

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 uppgår 2024 i genomsnitt till 626 kr/kvm boarea per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm boarea för föreningens hus.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från 1 januari 2024 höjdes avgifterna med 10 %. Huvudorsaken till höjningen var att föreningen omsatte tre lån (totalt knappt 21 mkr) per 1 oktober 2023 till betydligt högre räntenivå. Styrelsen beslöt att lägga lånen med rörlig ränta (3-månaders bindning). I samband med att ytterligare ett lån (ca 4,5 mkr) omsattes den sista september 2024, konkurrensutsatte styrelsen Handelsbanken med hela lånestocken om 25,5 mkr. Resultatet av upphandlingen innebar att styrelsen beslutade flytta lånen till Nordea med rörlig ränta (3-månaders bindning, med löptid under 1 år). Med dessa förutsättningar blir räntekostnaden något lägre 2025 jämfört med 2024, men vi har förhoppningar om ytterligare sänkta räntor framöver.

Efter budgetarbetet i november beslutade styrelsen om oförändrade avgifter 2025, dvs samma som 2024. Ändringar i bostadsrättslagen från 1 januari 2023, innebär att bostadsrättsföreningarna ska redovisa nya nyckeltal i sin årsredovisning. Syftet med lagändringarna är att skapa en tryggare bostadsrätt genom att upplysa om de ekonomiska åtaganden som både befintliga bostadsrättsinnehavare har, samt vilka åtaganden som presumtiva köpare tar. Nya nyckeltal är årsavgift per kvadratmeter, skuldsättning per kvadratmeter, sparande per kvadratmeter, räntekänslighet samt energikostnad per kvadratmeter. Nyckeltalen ska redovisas i en serie om fyra år. Vår förening står stabil i förhållande till nyckeltalen, inte minst tack vare flera års amorteringar av våra fastighetslån.

I slutet av maj byttes varmvattenmätarna ut mot nya i samtliga lägenheter. I slutet av oktober genomfördes den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK). Den ska genomföras var tredje år enligt Boverkets regler. Syftet är att visa att inomhusklimatet är bra, och att ventilationssystemen fungerar. Efter att knappt 10 lägenheter återbesökts, har föreningen en godkänd OVK.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet enligt medlemslistan 74 (74) medlemmar. Under året har 3 (8) medlemmar tillträtt samt 3 (7) medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (4) överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Leif Callenholm, ordförande Lars Annerberg, kassör Annika Skogetun, sekreterare Anders Edling Stefan Mörlin
-----------	---

Suppleanter	Torben Österberg Ingela Edling Erja Erholm
-------------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 7 (7) protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Huvudansvarig, Ella Bladh	ordinarie
---	-----------

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	suppleant
------------------------------------	-----------

Valberedning

Solfrid Nilsen Jan-Åke Erlingsson	Sammanställande
--------------------------------------	-----------------

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 675	4 372	3 911	4 027
Resultat efter finansiella poster	-1 835	-1 530	-1 797	-1 380
Soliditet (%)	89,54	89,37	89,34	89,15
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	626	574	527	573
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 605	5 725	5 853	6 120
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 201	6 333	6 475	6 770
Sparande per kvm (kr/kvm)	137	200	146	255
Räntekänslighet (%)	9,90	11,03	12,29	11,82
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	143	125	127	106
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	54,05	52,27	54,22	57,22

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)

Nyckeltalsdefinitioner

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. Kostnad för medlemmarnas egen el och varmvatten förbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	143 970 000	100 000 000	760 780	-13 781 593	-1 529 603	229 419 584
Disposition av föregående års resultat:			100 875	-1 630 478	1 529 603	0
Årets resultat					-1 835 111	-1 835 111
Belopp vid årets utgång	143 970 000	100 000 000	861 655	-15 412 071	-1 835 111	227 584 473

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 412 072
årets förlust	-1 835 111
	-17 247 183

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	100 875
från fonden för yttre underhåll ianspråkats	-85 283
i ny räkning överföres	-17 262 775
	-17 247 183

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

Uppllysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av ökade räntekostnader och höga avskrivningskostnader.

Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	-2024-12-31	-2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 675 210	4 371 527
Övriga rörelseintäkter	3	120	61 469
Summa rörelseintäkter		4 675 330	4 432 996
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 666 248	-2 476 693
Övriga externa kostnader	5	-373 991	-370 856
Personalkostnader	6	-107 778	-84 994
Avskrivningar		-2 363 045	-2 408 600
Summa rörelsekostnader		-5 511 062	-5 341 143
Rörelseresultat		-835 732	-908 147
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		6 979	2 891
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 006 358	-624 347
Summa finansiella poster		-999 379	-621 456
Resultat efter finansiella poster		-1 835 111	-1 529 603
Årets resultat		-1 835 111	-1 529 603

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	7	251 795 992	254 127 464
Inventarier, verktyg och installationer	8	36 147	35 936
Pågående nyanläggningar	9	0	54 168
Summa materiella anläggningstillgångar		251 832 139	254 217 568
Summa anläggningstillgångar		251 832 139	254 217 568
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		198	0
Övriga fordringar	10	1 916 327	2 032 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	432 561	409 552
Summa kortfristiga fordringar		2 349 086	2 442 315
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	40 774
Summa kassa och bank		0	40 774
Summa omsättningstillgångar		2 349 086	2 483 089
SUMMA TILLGÅNGAR		254 181 225	256 700 657

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		243 970 000	243 970 000
Fond för yttre underhåll		861 655	760 780
Summa bundet eget kapital		244 831 655	244 730 780
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 412 072	-13 781 594
Årets resultat		-1 835 111	-1 529 603
Summa fritt eget kapital		-17 247 183	-15 311 197
Summa eget kapital		227 584 472	229 419 583
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	25 022 408	25 554 616
Leverantörsskulder		317 558	146 828
Skatteskulder		360 360	360 360
Övriga skulder	13	82 782	171 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	813 645	1 048 000
Summa kortfristiga skulder		26 596 753	27 281 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		254 181 225	256 700 657

Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 835 111	-1 529 603
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 363 045	2 408 600
Förändring skatteskuld/fordran		-267	7 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		527 667	886 665
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-198	4 949
Förändring av kortfristiga fordringar		-23 009	42 663
Förändring av leverantörsskulder		170 730	29 022
Förändring av kortfristiga skulder		-322 844	3 694 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten		352 346	4 657 699
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-54 168
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-54 168
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-532 208	-4 053 916
Erhållet bidrag		22 385	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-509 823	-4 053 916
Årets kassaflöde		-157 477	549 615
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 989 358	1 439 743
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 831 881	1 989 358

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningarnas årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Beträffande redovisning av tomträtt, se nedan under materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Tomträtt

När byggnad och tomträtt förvärvas tillsammans och byggnaden utgör 50% eller mer ska hela anskaffningsvärdet hänföras till byggnaden. Byggnaden och tomträten skrivs följaktligen av tillsammans.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Tomträtt	120 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 366 588	2 151 444
Hyror lokaler	1 581 946	1 494 097
Hyror bilplatser	536 400	536 300
Kabel-TV och bredband	116 195	116 183
Vatten debiterad på medlemmar	44 459	49 703
Laddstolpar el-bilar	24 600	23 800
Laddstolpar el-bilar moms	5 022	0
	4 675 210	4 371 527

I årsavgiften ingår värme, kallvatten, bredband inkl digital-TV. Varmvatten debiteras efter förbrukning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elprisstöd	0	31 901
Erhållna statliga bidrag	0	13 398
Övr momspl ersättn och intäkt	0	887
Övr ej momspl ers. och intäkt	120	15 283
	120	61 469

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	79 295	96 957
Trädgård	6 120	6 254
Städkostnader	111 482	106 700
Hyra av entrémattor	24 004	25 143
Snöröjning/sandning	19 625	35 027
Systematiskt brandskyddsarbete	13 082	22 047
Serviceavtal	23 588	27 765
Hisskostnader reparationer och serviceavtal	44 013	42 207
Portkostnader reparationer och serviceavtal	22 932	1 238
Besiktningkostnader	0	1 316
Gemensamhetsanläggning	220 891	201 365
Reparationer	65 483	24 811
Periodiskt underhåll	58 066	16 027
Periodiskt underhåll: OVK-besiktning	27 217	0
Fastighetsel	160 930	142 576
Uppvärmning	377 550	343 512
Vatten och avlopp	98 161	72 467
Avfallshantering	66 874	54 854
Försäkringskostnader	58 537	70 081
Tomträttsavgäld och arrende ledningar	1 045 425	1 027 757
Kabel-TV och bredband	138 937	138 771
Förbrukningsinventarier	3 436	17 621
Förbrukningsmaterial	600	2 198
	2 666 248	2 476 694

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	180 180	180 180
Bredband, hemsida och tele	3 029	5 345
Porto	4 168	4 103
Föreningsgemensamma kostnader	8 876	12 879
Revisionsarvode inkl rådgivning	59 163	48 491
Ekonomisk förvaltning	88 320	85 024
Bankkostnader	3 061	5 821
Medlems-/föreningsavgifter	5 950	5 950
Övrigt, avläsning varmvattenförbr, stämma, div utlägg	20 796	22 496
Lämnade bidrag och gåvor	448	567
	373 991	370 856

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	90 000	70 000
Sociala avgifter	17 778	14 994
	107 778	84 994

Not 7 Byggnader och tomträtt

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	192 261 128	192 261 128
Investeringsmoms förskola	-2 807 128	-2 807 128
Investeringsmoms garage	-2 332 816	-2 332 816
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	187 121 184	187 121 184
Ingående avskrivningar byggnad	-15 854 540	-14 283 286
Årets avskrivningar byggnad	-1 571 254	-1 571 254
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-17 425 794	-15 854 540
Ingående anskaffningsvärde tomträtt	90 466 000	90 466 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden tomträtt	90 466 000	90 466 000
Ingående avskrivningar tomträtt	-7 605 180	-6 844 962
Årets avskrivningar tomträtt	-760 218	-760 218
Utgående ackumulerade avskrivningar tomträtt	-8 365 398	-7 605 180
Utgående redovisat värde	251 795 992	254 127 464
Taxeringsvärden byggnader	132 600 000	132 600 000
Taxeringsvärden mark	113 418 000	113 418 000
	246 018 000	246 018 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	265 644	265 644
Omklassificering	54 168	0
		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	319 812	265 644
Ingående bidrag	0	0
Årets bidrag	-22 384	0
Utgående ackumulerade bidrag	-22 384	0
Ingående avskrivningar	-229 708	-152 580
Årets avskrivningar	-31 573	-77 128
Utgående ackumulerade avskrivningar	-261 281	-229 708
Utgående redovisat värde	36 147	35 936

Not 9 Pågående arbeten

	2024-12-31	2023-12-31
Laddstolpar	0	54 168
	0	54 168

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	84 446	84 179
Avräkningskonto förvaltare	1 831 881	1 948 584
	1 916 327	2 032 763

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremie	19 530	19 477
Ekonomisk förvaltning	22 711	19 848
Tomträttsavgäld	263 500	259 250
Kostnad för gemensam sopsug	28 848	20 466
Fastighetskötsel	0	19 535
Avgift dagvattenledning	1 363	1 342
Kabel-TV	34 693	34 859
Medlemskap Bostadsrätterna	5 950	5 950
Samfällighetsavgift	23 680	28 825
Hisstelefon	26 147	0
Skadedjurskontroll	6 139	0
	432 561	409 552

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	0,770	2024-09-30	0	4 713 916
Stadshypotek	4,640	2024-01-02	0	4 601 100
Stadshypotek	4,640	2024-01-02	0	6 487 240
Stadshypotek	4,640	2024-01-02	0	9 252 360
Stadshypotek	4,640	2024-04-02	0	500 000
Nordea	2,932	2025-09-30	4 181 708	0
Nordea	3,465	2025-10-02	5 101 100	0
Nordea	3,465	2025-10-02	6 487 240	0
Nordea	3,465	2025-10-02	9 252 360	0
			25 022 408	25 554 616
Kortfristig del av långfristig skuld			-25 022 408	-25 554 616

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Lånen löper med rörlig ränta (3-månaders), och villkorsändras i månadsskiftet september/oktober 2025. Inför detta kommer styrelsen genomföra ny upphandling.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Nästkommande års amortering: 500 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 25 022 408 kr

Not 13 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld	82 715	171 034
Avräkning Fastum	67	236
	82 782	171 270

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	220 121	242 066
Styrelsearvoden	45 040	45 040
Sociala avgifter	14 152	14 152
Revision	25 000	25 000
Fastighetsel	14 848	7 444
Fjärrvärme	47 614	50 338
Avfallskostnader	3 944	3 126
Städning	8 322	0
Vatten	18 141	14 292
Snöröjning	1 174	3 417
Löpande reparationer	23 208	1 238
Upplupen amortering av lån	-125 000	0
Förutbetalda avgifter och hyror	517 081	641 887
	813 645	1 048 000

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
	36 000 000	36 000 000

Styrelsens underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Leif Callenholm
Ordförande

Lars Annerberg
Ledamot

Annika Skogetun
Ledamot

Anders Edling
Ledamot

Stefan Mörlin
Ledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖSTADSKANALEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-20 06:39:06 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEIF CALLENHOLM

Leif Callenholm

Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-20 06:41:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS INGMAR ANNERBERG

Lars Annerberg

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-20 06:44:16 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNIKA SKOGETUN

Annika Skogetun

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-20 06:56:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS EDLING

Anders Edling

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-20 06:41:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Dag Stefan Mörlin

Stefan Mörlin

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-20 07:09:16 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstadskanalen, org.nr 769623-2888

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstadskanalen för år 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 *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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöstadskanalen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-20 07:08:56 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post