



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjövikskajen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i tre samfällighetsföreningar; Samfällighetsföreningen i Marievik GA:4, GA:9 och GA:10. Samfällighetsföreningen i Marievik GA:4 förvaltar kommunikationsytor, planteringar, dagvattenbrunnar med tillhörande ledningar och belysningsanordningar (Marieviksgatan inkl underliggande brokonstruktion och Buteljgatan). Föreningens andel är 14 procent.

Samfällighetsföreningen GA 9 förvaltar garage (föreningen har 105 p_platser). Föreningens andel är 21 procent. Samfällighetsföreningen GA:10 förvaltar gator inklusive underliggande brokonstruktion och ledningar (GA 10, Karaffgatan och Sjövikstorget). Föreningens andel är 42 procent.

Servitut avseende gång_ och cykelväg, skyltar och belysningsanordningar samt behållande av gatuaneläggning till förmån för Årsta 1:a samt ledningsrätt för starkströmsledning belastar fastigheten.

Styrelsen

Niklas Nilsson	Ordförande
Martin Hallin	Ledamot
Monica Strindefalk	Ledamot
Bo Strömqvist	Ledamot
Tomas Tetzell	Ledamot

Tine Asplund	Suppleant
Adriana Hall	Suppleant
Emir Sahraoui	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen AB
BDO Mälardalen AB	Suppleant Extern	BDO Mälardalen AB

Valberedning

Nour Mabrouk	
Anita Strömqvist	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Marievik 33	2012	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 2 flerbostadshus.

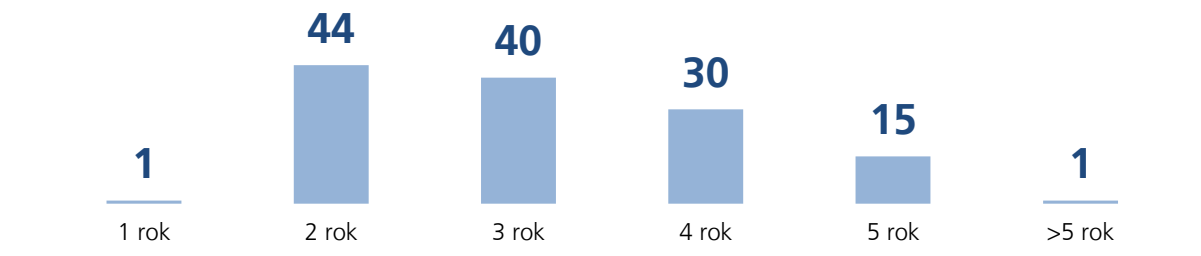
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 976 m², varav 10 532 m² utgör lägenhetsyta och 1 444 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 131 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bengal Garden AB	378 m ²	2023-09-30
Brot AB	118 m ²	2023-11-30
Solvinkeln Fastighetsutveckling AB	97 m ²	2023-03-31
JWK Liljeholmen AB	129 m ²	2021-05-31
Brot AB	81 m ²	2022-09-30
Hägersten-Liljeholmens SDF	641 m ²	2023-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Stamspolning	2019

Planerat underhåll	År
Byte till LED-belysning i trapphusen	2021
Målning av entréer	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Allgranth AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Parkeringsförvaltning	Aimo Park
Service hissar	Kone
Trapphusstädning	Städpoolen Scandinavia AB

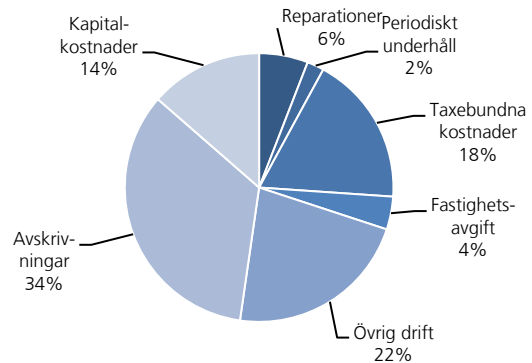
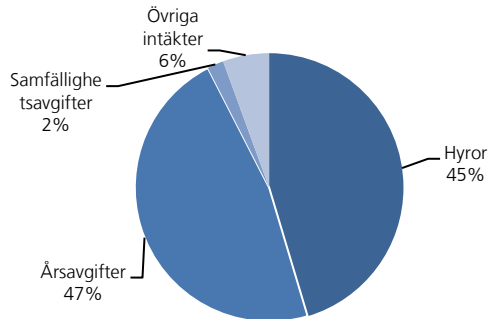
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Föreningen har även under det gångna året kunnat amortera mer än den löpande planen, som är på 2 MSEK. Den extra amorteringen uppgick 2020 till 3,5 MSEK.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 217 718	3 208 085
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	12 775 993	12 758 287
Minskning långa fordringar	0	445 204
Minskning kortfristiga fordringar	0	393 472
Ökning av kortfristiga skulder	1 265 276	0
	14 041 268	13 596 964
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 202 033	6 265 039
Finansiella kostnader	1 350 713	1 513 391
Ökning av kortfristiga fordringar	75 537	0
Minskning av långfristiga skulder	5 500 000	5 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 308 901
	12 128 282	14 587 331
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 130 704	2 217 718
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 912 986	-990 367

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årligt byte av tilluftsfilter i samtliga lägenheter gjordes i början av året.

På grund av Corona pandemin rabatterades hyran för två lokalhyresgäster under andra kvartalet. Föreningen har erhållit statligt lokalhyresstöd enligt av statsmakterna beslutade regler.

Installation av automatiska dörröppnare påbörjades i slutet av året.

Hysesavtalet med Mäklarbyrån avslutades under våren 2020.
Lokalen övertogs då av Solvinkeln Fastighetsutveckling AB.

Hysesavtalet med guldsmedsfirmen Michael O'Dwyer upphörde den 30 november 2020.
Lokalen övertogs då av Brot AB.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 131 st
Överlåtelse under året: 19 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 227
Tillkommande medlemmar: 30
Avgående medlemmar: 28
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 229

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	571	578	578	505
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 038	2 998	2 853	2 824
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 347	13 869	14 392	15 056
Elkostnad/m ² totalyta	66	89	35	34
Värmekostnad/m ² totalyta	50	77	73	57
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	19	20	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	113	126	154	200
Soliditet (%)	79	78	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 824	1 581	2 266	1 331
Nettoomsättning (tkr)	12 689	12 733	12 256	11 437

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 532 m² bostäder och 1 444 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	260 392 000	0	0	260 392 000
Upplåtelseavgifter	263 243 000	0	0	263 243 000
Fond för yttre underhåll	3 047 284	499 846	0	2 547 438
S:a bundet eget kapital	526 682 284	499 846	0	526 182 438
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 540 830	-499 846	1 580 687	4 459 989
Årets resultat	2 824 076	2 824 076	-1 580 687	1 580 687
S:a fritt eget kapital	8 364 906	2 324 230	0	6 040 676
S:a eget kapital	535 047 190	2 824 076	0	532 223 114

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 824 076
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 040 676
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-499 846
summa balanserat resultat	8 364 906

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	8 364 906
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 688 618	12 732 796
Övriga rörelseintäkter	Not 3	87 375	25 491
Summa rörelseintäkter		12 775 993	12 758 287
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 270 031	-5 415 274
Övriga externa kostnader	Not 5	-755 632	-679 964
Personalkostnader	Not 6	-176 370	-169 801
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 399 171	-3 399 171
Summa rörelsekostnader		-8 601 204	-9 664 210
RÖRELSERESULTAT		4 174 789	3 094 078
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 350 713	-1 513 391
Summa finansiella poster		-1 350 713	-1 513 391
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 824 076	1 580 687
ÅRETS RESULTAT		2 824 076	1 580 687

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	674 011 803	677 410 974
Summa materiella anläggningstillgångar	674 011 803	677 410 974
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	674 011 803	677 410 974
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	208 363	2 846
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 793 987	2 766 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	213 968	457 447
Summa kortfristiga fordringar	5 216 318	3 226 640
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 120	3 276
Summa kassa och bank	2 120	3 276
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 218 438	3 229 915
SUMMA TILLGÅNGAR	679 230 241	680 640 889

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		523 635 000	523 635 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 047 284	2 547 438
Summa bundet eget kapital		526 682 284	526 182 438
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 540 830	4 459 989
Årets resultat		2 824 076	1 580 687
Summa fritt eget kapital		8 364 906	6 040 676
SUMMA EGET KAPITAL		535 047 190	532 223 114
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	87 038 500	144 072 500
Summa långfristiga skulder		87 038 500	144 072 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	53 534 000	2 000 000
Leverantörsskulder		381 725	770 840
Skatteskulder		796 000	710 000
Övriga skulder		860 201	376 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 572 625	487 487
Summa kortfristiga skulder		57 144 551	4 345 276
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		679 230 241	680 640 889

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	6 015 857	6 091 164
Hysesbortfall	0	-445 204*
Hyoror lokaler momspliktiga	4 387 172	4 328 761
Hyoror garage	1 336 460	1 328 996
Hyoror förråd	73 208	73 443
Samfällighetsintäkter	252 243	239 701
Bredbandsintäkter	345 840	345 840
Hysesrabatt	-161 598	0
Varmvattenintäkter	130 186	274 319
Elintäkter	120 203	495 779
Elintäkter moms	189 033	0
Öresutjämning	14	-3
	12 688 618	12 732 796

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	69 555	0
Försäkringsersättning	8 400	0
Övriga intäkter	9 420	25 491
	87 375	25 491

*2014 bekostade föreningen installation av en kylanläggning i en av hyreslokalerna. Överenskommelsen med hyresgästen var att de skulle betala av ombyggnaden under 48 månader. Dessa amorteringar har tidigare år felaktigt intäktsförts istället för att minska föreningens fordran på hyresgästen. Detta har korrigerats i årets bokslut.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	138 035	118 180
	Fastighetsskötsel beställning	70 699	73 205
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	23 314	23 314
	Fastighetsskötsel gård beställning	22 960	2 003
	Snöröjning/sandning	47 204	122 489
	Städning entreprenad	189 365	203 102
	Städning enligt beställning	4 778	4 778
	Mattvätt/Hyrmattor	72 878	74 666
	OVK Obl. Ventilationskontroll	3 675	52 064
	Hissbesiktning	9 432	6 560
	Myndighetstillsyn	36 949	2 360
	Gemensamma utrymmen	0	78
	Garage/parkering	115 907	115 623
	Sophantering	50 722	62 186
	Gård	338	6 467
	Serviceavtal	104 532	113 427
	Förbrukningsmateriel	9 657	77 819
	Teleport/hissanläggning	16 541	0
	Brandskydd	2 205	6 453
		919 192	1 064 774
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	7 105
	Lokaler	20 848	11 883
	Förskola	0	11 462
	Sophantering/återvinning	0	1 148
	Vind	1 654	0
	Entré/trapphus	1 727	35 388
	Lås	23 605	8 527
	VVS	60 792	25 688
	Värmeanläggning/undercentral	68 021	61 617
	Ventilation	231 010	30 132
	Elinstallationer	58 262	14 951
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 578	111 667
	Hiss	33 855	172 620
	Tak	40 743	0
	Fasad	11 107	0
	Fönster	0	1 400
	Mark/gård/utemiljö	2 337	3 981
	Garage/parkering	11 325	9 225
	Skador/klotter/skadegörelse	0	24 415
	Vattenskada	5 563	0
		583 428	531 208
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	111 477
	Ventilation	107 447	79 453
	Tak	0	38 833
	Mark/gård/utemiljö	0	410 383
	Garage/parkering	90 734	35 432
		198 181	675 579
	Taxebundna kostnader		
	El	792 126	1 063 040
	Värme	597 167	926 878
	Vatten	184 791	225 352
	Sophämtning/renhållning	231 434	228 345
		1 805 518	2 443 616

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2020	2019
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	133 170	120 970
	Samfällighetsavgift	232 542	181 126
		365 712	302 096
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	398 000	398 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 270 031	5 415 274
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	504 946	418 488
	Inkassering avgift/hyra	2 250	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	35 710	31 912
	Föreningskostnader	12 018	13 616
	Styrelseomkostnader	0	4 500
	Fritids- och trivselkostnader	715	0
	Studieverksamhet	859	0
	Förvaltningsarvode	164 349	161 801
	Administration	8 825	3 873
	Konsultarvode	25 961	44 498
		755 632	679 964
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	141 900	139 500
	Sociala kostnader	34 470	30 301
		176 370	169 801
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	3 399 171	3 399 171
		3 399 171	3 399 171

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	698 050 000	698 050 000
	Utgående anskaffningsvärde	698 050 000	698 050 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 639 026	-17 239 855
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 399 171	-3 399 171
	Utgående avskrivning enligt plan	-24 038 197	-20 639 026
	Planenligt restvärde vid årets slut	674 011 803	677 410 974
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	293 548 624	293 548 624
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	240 000 000	240 000 000
	Taxeringsvärde mark	148 800 000	148 800 000
		388 800 000	388 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	349 000 000	349 000 000
	Lokaler	39 800 000	39 800 000
		388 800 000	388 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	407 280	321 280
	Momsavräkning	149 520	0
	Klientmedel hos SBC	4 128 584	2 214 442
	Fordringar	108 603	190 620
	Fordringar kreditfakturer	0	40 004
		4 793 987	2 766 347
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	128 135	121 521
	Samfällighetsavgift	0	232 542
	Tele och datakommunikation	85 833	103 384
		213 968	457 447
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 547 438	2 047 592
	Reservering enligt stadgar	499 846	499 846
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 047 284	2 547 438

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,500 %	16 854 500	20 354 500	2021-09-28
SEB	0,560 %	33 679 500	33 679 500	2023-08-28
SEB	0,780 %	33 679 500	33 679 500	2024-08-28
SEB	0,960 %	34 679 500	34 679 500	2021-08-28
SEB	1,210 %	21 679 500	23 679 500	2022-08-28
Summa skulder till kreditinstitut		140 572 500	146 072 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-53 534 000	-2 000 000	
		87 038 500	144 072 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 130 572 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	174 500 000	174 500 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Vatten	39 312	37 648
Sophämtning	31 067	46 825
Extern revisor	32 000	32 000
Arvoden	139 500	139 500
Sociala avgifter	43 831	43 830
Ränta	3 745	7 346
Avgifter och hyror	1 283 170	180 338
	1 572 625	487 487

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Installationen av automatiska dörröppnare kommer att slutföras i början av året.
Det årliga bytet av tilluftsfilter genomfördes i januari.
Radonmätning i cirka en tredjedel av lägenheter genomförs under ett par månader med start i januari.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 30 / 3 2021



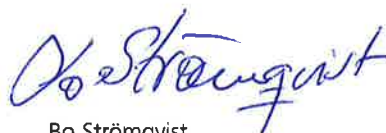
Niklas Nilsson
Ordförande



Martin Hallin
Ledamot



Monica Strindefalk
Ledamot



Bo Strömqvist
Ledamot



Tomas Tetzell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2021

BDO MÅLARDALEN AB



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjövikskajen
Org.nr. 769623-5428

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjövikskajen för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisions sed 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 Sjövikskajen för år 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 3 maj 2021

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	6 091 000	6 015 857	6 091 000
Hyror lokaler momspliktiga	4 387 000	4 387 172	4 244 000
Hyror garage	1 322 000	1 336 460	1 322 000
Hyror förråd	75 000	73 208	71 000
Samfällighetsintäkter	240 000	252 243	210 000
Bredbandsintäkter	345 000	345 840	345 000
Hysesrabatt	0	-161 598	0
Varmvattenintäkter	290 000	130 186	285 000
Elintäkter	624 000	120 203	612 000
Elintäkter moms	0	189 033	0
Öresutjämning	0	14	0
Extra statligt stöd	0	69 555	0
Försäkringsersättning	0	8 400	0
Övriga intäkter	0	9 420	0
	13 374 000	12 775 993	13 180 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-123 000	-138 035	-121 000
Fastighetsskötsel beställning	-77 000	-70 699	-75 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-25 000	-23 314	-24 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-22 960	-12 000
Snöröjning/sandning	-100 000	-47 204	-100 000
Städning entreprenad	-193 000	-189 365	-195 000
Städning enligt beställning	-20 000	-4 778	-50 000
Mattvätt/Hyrmattor	-78 000	-72 878	-70 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-3 675	0
Hissbesiktning	-10 000	-9 432	-9 000
Myndighetstillsyn	-10 000	-36 949	-3 000
Gemensamma utrymmen	-7 000	0	-14 000
Garage/parkering	-112 000	-115 907	-115 000
Sopphantering	-55 000	-50 722	-58 000
Gård	-12 000	-338	-15 000
Serviceavtal	-119 000	-104 532	-120 000
Förbrukningsmateriel	-39 000	-9 657	-14 000
Teleport/hissanläggning	-20 000	-16 541	0
Brandskydd	-55 000	-2 205	-4 000
	-1 075 000	-919 192	-999 000

Reparationer			
Fastighet förbättringar	-400 000	0	-400 000
Lokaler	0	-20 848	0
Vind	0	-1 654	0
Entré/trapphus	0	-1 727	0
Lås	0	-23 605	0
VVS	0	-60 792	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-68 021	0
Ventilation	0	-231 010	0
Elinstallationer	0	-58 262	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-12 578	0
Hiss	0	-33 855	0
Tak	0	-40 743	0
Fasad	0	-11 107	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 337	0
Garage/parkering	0	-11 325	0
Vattenskada	0	-5 563	0
	-400 000	-583 428	-400 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-400 000
Entré/trapphus	-300 000	0	0
Lås	-900 000	0	0
Ventilation	0	-107 447	0
Elinstallationer	-250 000	0	0
Garage/parkering	0	-90 734	0
	-1 450 000	-198 181	-400 000
Taxebundna kostnader			
El	-1 106 000	-792 126	-1 130 000
Värme	-965 000	-597 167	-950 000
Vatten	-226 000	-184 791	-242 000
Sophämtning/renhållning	-238 000	-231 434	-219 000
Grovsopor	0	0	-4 000
	-2 535 000	-1 805 518	-2 545 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-141 000	-133 170	-134 000
Samfällighetsavgift	-250 000	-232 542	-320 000
	-391 000	-365 712	-454 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-398 000	-398 000	-398 000
	-398 000	-398 000	-398 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-470 000	-504 946	-451 000
Juridiska åtgärder	-50 000	0	-50 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-2 250	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-34 000	-35 710	-40 000
Föreningskostnader	-14 000	-12 018	-15 000
Styrelseomkostnader	-5 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-715	0
Studieverksamhet	-2 000	-859	0
Förvaltningsarvode	-170 000	-164 349	-169 000
Administration	-10 000	-8 825	-8 000
Konsultarvode	-20 000	-25 961	0
	-780 000	-755 632	-737 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-143 000	-141 900	-142 000
Arbetsgivaravgifter	-45 000	-34 470	-45 000
	-188 000	-176 370	-187 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-3 400 000	-3 399 171	-3 400 000
	-3 400 000	-3 399 171	-3 400 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-10 617 000	-8 601 204	-9 520 000
RÖRELSERESULTAT	2 757 000	4 174 789	3 660 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-1 500 000	-1 244 580	-1 500 000
Övriga räntekostnader	0	-9	0
Övriga finansiella kostnader	0	-106 124	0
	-1 500 000	-1 350 713	-1 500 000
RESULTAT	1 257 000	2 824 076	2 160 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se