

Årsredovisning 2022



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 2022. 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 57 parkeringsplatser i garage.

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 2022 uppgick till 1 519 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 2022 till i genomsnitt 680 kr/kvm boyta per år jämfört med 735 kr föregående år.

Till följd av förväntade högre framtida räntekostnader beslöt styrelsen att höja avgifterna med 20 % från och med 1 januari 2023. Årsavgiften uppgår därefter i genomsnitt till 815 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.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 13.

Vid månadsskiftet januari/februari 2023 refinansierades två lån med räntebas, 3 månaders STIBOR, och räntepåslag. Det ena lånet om 15 900 000 kr förnyades ytterligare ett år med räntebas, 3 månaders STIBOR, och räntepåslag, medan det andra lånet om 17 700 000 kr bands till räntesatsen 3,72 % och förfallodatum 2026-02-02.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Rey-Michael Fichter Henrik Bonde Niclas Cholodov Teodor Dufva Jacob Johansson Ali Memarchi Jens Ohlsson	ordförande
Suppleanter	Sven Rudebeck Anna Forsberg	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Volante Underwriting Sweden AB.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB
Huvudansvarig Erik Davidsson

Valberedning

Karin Johansson
Mats Nilsson

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 175 (174) medlemmar. Under året har 5 (12) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris av 78 700 (78 004) kr/kvm. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

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 2022 har föreningen genomfört både planerat och extra fastighetsunderhåll enligt föreningens underhållsplan som sträcker sig till 2047. Samtliga trappuppgångar har målats om.

Åtgärder i underhållsplanen var finansierade inom ramen för nuvarande avgiftsnivå.

Under året har ytterligare 28 laddningspunkter för elbilar installerats i garaget. Sammantaget har nu föreningen 41 laddningspunkter. Föreningen genomförde också en energianalys för att minimera effekten på föreningens ekonomi till följd av högre el- och uppvärmningskostnader.

Garantiåtgärder fönster med JM

Vatten tränger in via vissa fönster vid kraftigt regn eller snöfall. Detta är reklamerat till byggherren JM. JM inkom i slutet av 2019 med ett slutligt åtgärdsförslag för att säkra att vatten inte tränger in. Åtgärdsförslaget har uppdaterats under 2022 efter en förnyad inventering. Föreningen och JM har därefter enats och tecknat en förlikningsöverenskommelse om vilka åtgärder som ska genomföras för de aktuella lägenheterna. Utvändiga förbättringar kommer att genomföras under våren och sommaren 2023, medan invändiga åtgärder kommer att genomföras hösten 2023. Under våren 2024 kommer en efterkontroll att ske.

Kassalikviditet och amorteringar

Styrelsen har som mål att optimera kassalikviditeten med hänsyn till det planerade underhållet, oförutsedda händelser samt amorteringar. Föreningen gjorde en extraamortering med 1 mkr i början av 2022. Därutöver har föreningen amorterat ytterligare 1 mkr enligt plan. Amorteringarna uppgick till 233 kronor per kvm BOA. Utestående lån uppgick därefter till 69,1 mkr, vilket motsvarar cirka 8 046 kronor per kvm BOA.

Styrelsen planerar föreningens ekonomi och likviditet utifrån att föreningens lån har en genomsnittlig räntenivå om 4 % (2). Föreningen har sedan 2021 en fast amorteringsplan fram till 2023 om 1 mkr per år, för att som lägst årligen amortera dryga 1 % av skulden. Planen innebär ca 7 958 kronor i lån per kvm BOA 2023. Om de faktiska räntebetalningarna blir lägre än 4 % används överskottet till extraamorteringar, investeringar eller återbetalningar till medlemmarna.

Flerårsöversikt

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

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 392 000	199 998 000	2 217 863	-14 566 802	-1 978 953	265 062 108
Disposition av föregående års resultat:			214 700	-2 193 653	1 978 953	0
Årets resultat					-2 176 137	-2 176 137
Belopp vid årets utgång	79 392 000	199 998 000	2 432 563	-16 760 455	-2 176 137	262 885 971

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-16 760 455
årets förlust	-2 176 137
	-18 936 592
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	214 700
i ny räkning överföres	-19 151 292
	-18 936 592

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 943 545	7 841 584
Övriga rörelseintäkter	3	2 973	2 097
Summa rörelseintäkter		7 946 518	7 843 681
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 343 821	-5 323 934
Övriga externa kostnader	5	-227 335	-374 398
Personalkostnader	6	-126 951	-132 372
Avskrivningar		-3 745 934	-3 715 900
Summa rörelsekostnader		-9 444 041	-9 546 605
Rörelseresultat		-1 497 523	-1 702 924
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		687	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-679 301	-276 115
Summa finansiella poster		-678 614	-276 029
Resultat efter finansiella poster		-2 176 137	-1 978 953
Årets resultat		-2 176 137	-1 978 953

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	7	328 000 041	331 622 241
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	1 754 848	1 832 948
Inventarier, verktyg och installationer	9	695 442	382 976
Summa materiella anläggningstillgångar		330 450 331	333 838 165
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	32 300	32 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 300	32 300
Summa anläggningstillgångar		330 482 631	333 870 465
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		106 905	0
Övriga fordringar	11	3 099 565	4 062 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	438 825	437 987
Summa kortfristiga fordringar		3 645 294	4 500 616
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		110 241	111 560
Summa kassa och bank		110 241	111 560
Summa omsättningstillgångar		3 755 536	4 612 176
SUMMA TILLGÅNGAR		334 238 167	338 482 641

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		279 390 000	279 390 000
Fond för yttre underhåll		2 432 563	2 217 863
Summa bundet eget kapital		281 822 563	281 607 863
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 760 455	-14 566 802
Årets resultat		-2 176 137	-1 978 953
Summa fritt eget kapital		-18 936 592	-16 545 755
Summa eget kapital		262 885 971	265 062 108
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	16 700 000	18 795 000
Summa långfristiga skulder		16 700 000	18 795 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	52 395 000	52 300 000
Leverantörsskulder		215 320	338 637
Skatteskulder		655 900	587 600
Övriga skulder	14	160 390	155 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 225 587	1 243 974
Summa kortfristiga skulder		54 652 196	54 625 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		334 238 167	338 482 641

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 176 137	-1 978 953
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 745 934	3 715 900
Förändring skatteskuld/fordran		68 300	9 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 638 097	1 745 967
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-106 905	0
Förändring av kortfristiga fordringar		68 652	187 811
Förändring av leverantörsskulder		-123 318	131 386
Förändring av kortfristiga skulder		-13 320	78 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 463 206	2 143 484
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-358 101	-398 576
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-358 101	-398 576
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-2 000 000	-2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 000 000	-2 500 000
Årets kassaflöde		-894 895	-755 092
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 881 965	4 637 057
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 987 071	3 881 965

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	5 835 648	5 835 648
Hyror lokaler	942 618	922 824
P-plats och garage	1 014 280	996 157
Debiterad fastighetskatt	109 842	79 624
Elavgifter	41 157	7 331
	7 943 545	7 841 584

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Fjärrkontroll garage, taggar till låssystem	2 416	2 100
Betalningspåminnelser	540	0
Övriga poster	17	-3
	2 973	2 097

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	142 540	134 799
Trädgårdsskötsel	38 511	35 087
Städkostnader	232 221	222 487
Hyra av entrémattor	57 869	34 086
Snöröjning/sandning	65 881	82 366
Systematiskt brandskyddsarbete	6 951	6 738
Hisskostnader	31 003	34 158
Besiktningkostnader	4 170	27 796
Gemensamhetsanläggning	123 536	124 544
Reparationer	378 524	833 597
Hissreparationer	79 865	49 956
Trädgård och utemiljö	28 951	109 397
Planerat underhåll	1 041 087	751 887
Fastighetsel	312 788	279 042

Uppvärmning	482 032	422 867
Vatten och avlopp	277 201	235 723
Avfallshantering	146 929	113 638
Försäkringskostnader	116 087	109 996
Tomträttsavgäld	1 058 000	1 058 000
Fastighetskatt	193 360	134 960
Kommunal fastighetsavgift	167 090	160 490
Kabel-tv	132 066	131 531
Bredband	169 089	178 750
Förbrukningsinventarier/material	7 627	45 442
Övriga poster	50 444	6 598
	5 343 822	5 323 935

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Telefoni	3 832	3 479
Datorkommunikation	20 001	19 871
Hemsida	5 731	5 647
Porto	562	8 770
Föreningsgemensamma kostnader	11 309	7 056
Revisionsarvode	17 376	17 150
Ekonomisk förvaltning	131 612	179 775
Bankkostnader	2 110	4 940
Konsultarvoden	6 000	0
Juridisk konsultation	0	69 572
Medlem/föreningsavg, avdragsg	20 967	20 715
Övriga poster	7 835	37 423
	227 335	374 398

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	96 600	95 200
Sociala avgifter	30 351	29 911
Utbildning	0	7 261
	126 951	132 372

Not 7 Byggnader och tomträtt

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	362 220 000	362 220 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	362 220 000	362 220 000
Ingående avskrivningar	-30 597 759	-26 975 559
Årets avskrivningar	-3 622 200	-3 622 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 219 959	-30 597 759
Utgående redovisat värde	328 000 041	331 622 241
Taxeringsvärden byggnader	239 200 000	184 800 000
Taxeringsvärden mark	240 136 000	174 696 000
	479 336 000	359 496 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 231 997	2 231 997
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 231 997	2 231 997
Ingående avskrivningar	-399 050	-320 950
Årets avskrivningar	-78 100	-78 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-477 150	-399 050
Utgående redovisat värde	1 754 847	1 832 947

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	449 125	50 549
Inköp	358 101	398 576
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	807 226	449 125
Ingående avskrivningar	-66 149	-50 549
Årets avskrivningar	-45 634	-15 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-111 783	-66 149
Utgående redovisat värde	695 443	382 976

Tillfört 2022 laddstolpar, netto efter bidrag 358 tkr. Tillfört 2021 laddstolpar, netto efter bidrag 156 tkr. Installation taksystem 243 tkr. Avskrivning tak påbörjas 2022.

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	32 300	32 300
	32 300	32 300

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	222 722	292 224
Avräkningskonto förvaltare	2 876 830	3 770 405
Andra kortfristiga fordringar	12	0
	3 099 564	4 062 629

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	39 244	37 600
Bredband och TV	52 487	55 566
Tomträttsavgäld	264 500	264 500
Ekonomisk förvaltning	32 583	32 581
Medlemskap bostadsrätterna	8 250	8 130
Hemsida	906	894
Fastighetsskötsel	37 418	35 635
Städning	0	3 081
Serviceavtal	3 437	0
	438 825	437 987

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	2,339	2023-02-02	17 700 000	18 700 000
Nordea	2,336	2023-02-03	15 900 000	15 900 000
Nordea	3,880	2025-09-30	16 700 000	16 700 000
Nordea	0,550	2023-09-29	18 795 000	19 795 000
Avgår kortfristig del			-52 395 000	-52 300 000
			16 700 000	18 795 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig. I samband med lånens förfall ersattes samtliga lån med nyförhandlade lån i Nordea.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 1 000 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 51 395 000 kr

Not 14 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Momsskuld Q4	53 849	61 158
Deposition	125 526	125 526
Moms förutbetalda hyror	-18 985	-31 362
	160 390	155 322

Not 15 Upplupna kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	142 738	33 215
Styrelsearvoden	58 732	58 732
Beräknade sociala avgifter	21 082	21 082
Beräknat arvode för revision extern	25 255	25 255
El	36 769	33 324
Värmekostnader	76 540	69 047
Vatten	48 598	39 552
Renhållningskostnader	4 322	7 958
Reparationer	50 787	98 878
Städning	19 673	0
Entrémattor	0	5 339
Snöröjning	10 193	10 660
Gemensamhetsanläggning	0	31 136
Installation taksystem	0	103 564
Förutbetalda avgifter och hyror	730 898	706 233
	1 225 587	1 243 975

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	100 000 000	100 000 000
	100 000 000	100 000 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inledningen av 2023 har präglats av en omvärld med ekonomisk osäkerhet, såsom hög inflation och stigande räntor. Styrelsen följer utvecklingen noggrant och har bland annat fortsatt sitt arbete för att energieffektivisera fastigheten samt omförhandla leverantörsavtal i syfte att minimera effekterna på föreningens ekonomi.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala underskrift.

Rey-Michael Fichter
Ordförande

Henrik Bonde

Niclas Cholodov

Teodor Dufva

Jens Ohlsson

Jacob Johansson

Ali Memarchi

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Davidsson
Revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Sjöstadsallén.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-11 13:39:04

Dokumentet är undertecknat av:

 HENRIK BONDE (19671210XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-05 10:51:45
 REY-MICHAEL FICHTER (19950204XXXX) Ordförande	2023-05-05 11:01:43
 JACOB JOHANSSON (19720403XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-05 11:09:21
 Niclas Cholodov (19710924XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-05 11:11:27
 ALI MEMARCHI (19830922XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-05 10:59:02
 Teodor Urban Dufva (19900804XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-11 07:56:42
 Jens Roger Olsson (19720820XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-05 13:50:37
 ERIK DAVIDSSON (19620623XXXX) Revisor	2023-05-11 13:39:04



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Sjöstadsallén.pdf (276279 byte)

CCEC8B40EBFC04A46F52F07AF02448739E408E1BF8740F5E97D7C83F3BB8A4F86AED95B998CD058AD6DA
9C31D66D4477B81206DAFF2FF9D1155737D53C12F0A8

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöstadsallén, org.nr. 769615-7267

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstadsallén för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöstadsallén för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-11 13:40:26

Dokumentet är undertecknat av:

 ERIK DAVIDSSON (19620623XXXX) Revisor

2023-05-11 13:40:26



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (137824 byte)

F78889BEF14D33F104C44E5B91F92C964C1C44764C5ABB2A5B64F32B48BD879959BD93051C897D15B244
442A76EDD86E9B7CBCFCCE94F25C379363F2D0027B0F

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

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

