

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjövikskajen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2022 och 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att höjas.

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 gatanläggning till förmån för Årsta 1:a samt ledningsrätt för starkströmsledning belastar fastigheten.

Styrelsen

Niklas Nilsson	Ordförande
Tine Asplund	Ledamot
Adriana Hall	Ledamot
Monica Strindefalk	Ledamot
Tomas Tetzell	Ledamot

Martin Hallin	Suppleant
Alexander Mattsson	Suppleant
Aziz Moshél	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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23.

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.

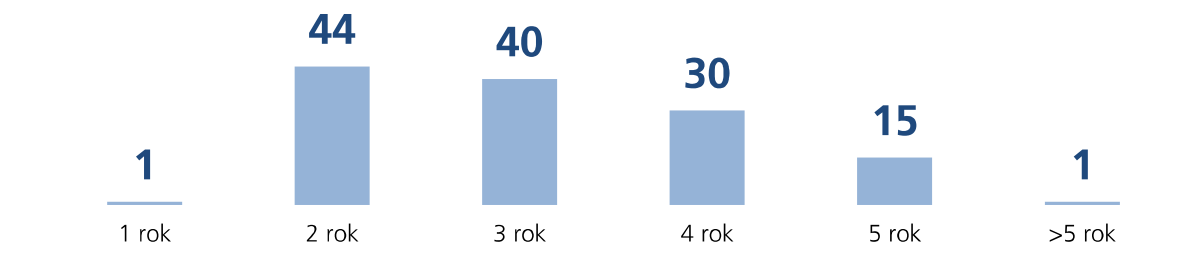
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 976 m², varav 10 532 m² utgör boyta 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
Indian Garden Matlåda AB	378 m ²	2032-11-30
Brot AB	118 m ²	2023-11-30
Solvinkeln Fastighetsutveckling AB	97 m ²	2023-03-31
JWK Liljeholmen AB	129 m ²	2024-05-31
JWK Liljeholmen AB	81 m ²	2024-05-31
Hägersten-Liljeholmens SDF	641 m ²	2023-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte till LED-belysning i trapphusen	2021

Planerat underhåll	År
Målning av entréer	2023
Målning av betonggolv i källare och förråd	2023-24
Stamspolning	2024
OVK lokaler	2025

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

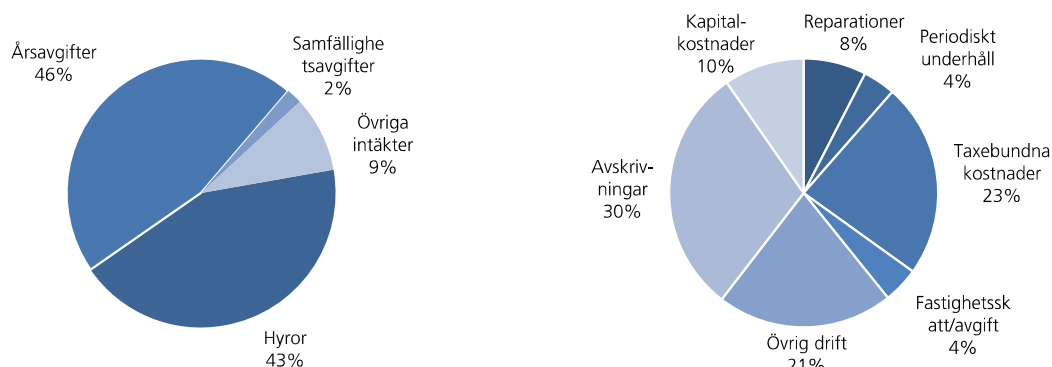
Föreningens ekonomi är fortsatt god. En extra amortering med 1,6 mkr gjordes i samband med att ett av föreningens lån förlängdes.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 555 378	4 130 704
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	13 198 504	13 009 225
Finansiella intäkter	7 138	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	181 337
Ökning av kortfristiga skulder	68 491	0
	13 274 133	13 190 562
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 895 214	6 625 029
Finansiella kostnader	1 102 479	1 185 883
Ökning av kortfristiga fordringar	732 547	0
Minskning av långfristiga skulder	3 929 500	4 679 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	275 476
	12 659 739	12 765 888
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 169 772	4 555 378
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	614 394	424 674

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det årliga bytet av tilluftsfilter i samtliga lägenheter genomfördes i januari 2022.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes hos lokalhyresgästerna, utom i förskolan där OVK gjordes 2021.

Komfortkyla har installerats i Brots lokaler.

JWK färdigställde sin lokal i hörnet Sjöviksvägen/Marieviksgatan.

Avtal har slutits med Svensk Utemiljö (del av Allgranth-gruppen) om skötsel av innergården.

Underhållsplanen har uppdaterats av Allgranth och digitaliserats.

Indian Garden Matlåda AB har övertagit hyreskontraktet till restaurangen från Bengal Garden AB. Hyresavtalet har förlängts till november 2032.

Hemsidan har kompletterats med en uppdaterad skötselplan samt med anslagstavla och pryltorg.

Efter upphandling flyttade vi över ett av våra lån i SEB till Handelsbanken. Räntan bands på fyra år.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgiften med 10 % från och med den 1 januari 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 131 st
Överlåtelse under året: 19 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 225
Tillkommande medlemmar: 29
Avgående medlemmar: 32
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 222

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	575	575	571	578
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 075	3 045	3 038	2 689
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 530	12 903	13 347	13 869
Elkostnad/m ² totalyta	108	86	66	89
Värmekostnad/m ² totalyta	68	63	50	77
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	19	15	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	92	99	113	126
Soliditet (%)	80	79	79	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 809	1 799	2 824	1 581
Nettoomsättning (tkr)	13 101	12 942	12 689	12 733

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	2 693 391	499 846	-1 353 585	3 547 130
S:a bundet eget kapital	526 328 391	499 846	-1 353 585	527 182 130
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	10 517 941	-499 846	3 152 727	7 865 060
Årets resultat	1 808 779	1 808 779	-1 799 142	1 799 142
S:a fritt eget kapital	12 326 719	1 308 933	1 353 585	9 664 202
S:a eget kapital	538 655 110	1 808 779	0	536 846 332

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 808 779
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	11 017 787
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-499 846
summa balanserat resultat	12 326 720

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	447 400
att i ny räkning överförs	12 774 120

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	13 100 822	12 942 004
Övriga rörelseintäkter	Not 3	97 682	67 222
Summa rörelseintäkter		13 198 504	13 009 225
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 935 040	-5 897 987
Övriga externa kostnader	Not 5	-775 336	-547 257
Personalkostnader	Not 6	-184 837	-179 786
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 399 171	-3 399 171
Summa rörelsekostnader		-10 294 385	-10 024 200
RÖRELSERESULTAT		2 904 119	2 985 025
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 138	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 102 479	-1 185 883
Summa finansiella poster		-1 095 341	-1 185 883
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 808 779	1 799 142
ÅRETS RESULTAT		1 808 779	1 799 142

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,13	667 213 461
		670 612 632
Summa materiella anläggningstillgångar	667 213 461	670 612 632
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	667 213 461	670 612 632
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 160 535	176 557
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 665 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	477 831
		213 916
Summa kortfristiga fordringar	5 304 190	5 458 507
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 504 526	3 268
Summa kassa och bank	1 504 526	3 268
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 808 715	5 461 775
SUMMA TILLGÅNGAR	674 022 176	676 074 407

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		523 635 000	523 635 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 693 391	3 547 130
Summa bundet eget kapital		526 328 391	527 182 130
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 517 941	7 865 060
Årets resultat		1 808 779	1 799 142
Summa fritt eget kapital		12 326 719	9 664 202
SUMMA EGET KAPITAL		538 655 110	536 846 332
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	80 929 500	113 213 500
Summa långfristiga skulder		80 929 500	113 213 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	51 034 000	22 679 500
Leverantörsskulder		636 538	344 283
Skatteskulder		108 933	431 174
Övriga skulder		950 842	898 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 707 253	1 660 761
Summa kortfristiga skulder		54 437 566	26 014 575
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		674 022 176	676 074 407

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	6 060 569	6 060 569
Hyror lokaler momspliktiga	4 440 798	4 396 841
Hyror garage	1 177 880	1 330 313
Hyror förråd	73 208	73 428
Samfällighetsintäkter	245 019	194 602
Bredbandsintäkter	345 840	345 840
Hysesrabatt	0	-91 462
Vattenintäkter moms	42 066	0
Varmvattenintäkter	206 968	250 909
Elintäkter moms	465 929	380 942
Överlåtelse/pantsättning	42 504	0
Öresutjämnning	42	22
	13 100 822	12 942 004

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	37 599	0
Fakturerade kostnader moms	2 865	0
Extra statligt stöd	0	14 993
Övriga erhållna bidrag	0	41 621
Övriga intäkter	57 218	10 608
	97 682	67 222

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
Fastighetskostnader			
	Fastighetskötsel entreprenad	123 718	107 391
	Fastighetskötsel beställning	82 899	87 624
	Fastighetskötsel gård entreprenad	34 049	23 682
	Fastighetskötsel gård beställning	10 889	1 098
	Snöröjning/sandning	151 615	147 347
	Städning entreprenad	196 633	193 485
	Städning enligt beställning	17 543	7 488
	Mattvätt/Hymattor	81 899	78 670
	Sotning	8 182	16 129
	OVK Obl. Ventilationskontroll	19 549	8 418
	Hissbesiktning	7 056	6 945
	Myndighetstillsyn	5 670	3 669
	Bevakning	0	21 960
	Gemensamma utrymmen	2 655	0
	Garage/parkering	88 703	146 598
	Sophantering	54 621	48 313
	Gård	1 074	12 293
	Serviceavtal	126 866	87 073
	Förbrukningsmateriel	38 280	58 133
	Teleport/hissanläggning	16 959	16 474
	Störningsjour och larm	6 281	0
	Brandskydd	9 636	13 188
	Fordon	1 405	0
		1 086 180	1 085 977
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	16 385	0
	Brf Lägenheter	1 903	0
	Lokaler	212 381	125 999
	Förskola	10 621	25 150
	Gemensamma utrymmen	21 377	0
	Sophantering/återvinning	0	1 632
	Entré/trapphus	41 642	17 962
	Lås	24 997	17 242
	VVS	90 577	52 673
	Värmeanläggning/undercentral	21 255	30 683
	Ventilation	211 748	31 317
	Elinstallationer	13 301	10 887
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 436	0
	Hiss	159 727	54 114
	Mark/gård/utemiljö	2 562	2 332
	Garage/parkering	0	3 844
	Skador/klotter/skadegörelse	8 379	20 707
	Vattenskada	18 662	25 977
		862 954	420 518
Periodiskt underhåll			
	Byggnad	164 700	177 844
	Lokaler	282 700	0
	Entré/trapphus	0	204 960
	Installationer	0	407 664
	Elinstallationer	0	386 260
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	111 532
	Fönster	0	65 325
		447 400	1 353 585

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts.	2022	2021
	Taxebundna kostnader		
	El	1 289 703	1 028 253
	Värme	811 228	759 778
	Vatten	266 314	230 786
	Sophämtning/renhållning	303 759	248 545
		2 671 004	2 267 362
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	142 960	140 003
	Samfällighetsavgift	232 542	232 542
		375 502	372 545
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	492 000	398 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 935 040	5 897 987
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 357	0
	Tele- och datakommunikation	362 675	289 509
	Juridiska åtgärder	9 605	0
	Inkassering avgift/hyra	1 175	0
	Hysesförluster	2 024	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 791	35 838
	Föreningskostnader	25 133	17 901
	Styrelseomkostnader	8 000	0
	Fritids- och trivselkostnader	483	0
	Förvaltningsarvode	170 814	167 165
	Administration	70 796	4 577
	Korttidsinventarier	0	236
	Konsultarvode	97 483	32 031
		775 336	547 257
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	144 900	142 800
	Sociala kostnader	39 937	36 986
		184 837	179 786
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	3 399 171	3 399 171
		3 399 171	3 399 171

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-27 437 368	-24 038 197
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 399 171	-3 399 171
	Utgående avskrivning enligt plan	-30 836 539	-27 437 368
	Planenligt restvärde vid årets slut	667 213 461	670 612 632
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	293 548 624	293 548 624
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	361 000 000	240 000 000
	Taxeringsvärde mark	225 200 000	148 800 000
		586 200 000	388 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	537 000 000	349 000 000
	Lokaler	49 200 000	39 800 000
		586 200 000	388 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	578	407 278
	Klientmedel hos SBC	1 594 219	4 552 110
	Fordringar	0	108 646
	Räntekonto hos SBC	2 071 027	0
		3 665 824	5 068 034
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	136 548	130 547
	Tele och datakommunikation	83 373	83 369
	Samfällighetsavgift	257 909	0
		477 830	213 916
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 547 130	3 047 284
	Reservering enligt stadgar	499 846	499 846
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 353 585	0
	Vid årets slut	2 693 391	3 547 130

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	2,900 %	15 354 500	15 354 500	2023-09-28
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	0,460 %	32 500 000	33 500 000	2025-08-28
SEB	1,210 %	0	19 679 500	Löst
Handelsbanken	2,960 %	16 750 000	0	2026-07-30
Summa skulder till kreditinstitut		131 963 500	135 893 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-51 034 000	-22 679 500	
		80 929 500	113 213 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 121 963 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	174 500 000	174 500 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Vatten	51 061	42 137
Sophämtning	40 280	33 581
Extern revisor	32 000	32 000
Arvoden	139 500	139 500
Sociala avgifter	43 831	43 831
Ränta	54 922	1 740
Avgifter och hyror	1 345 659	1 367 972
	1 707 253	1 660 761

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det årliga bytet av tilluftsfilter genomfördes i januari 2023.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Niklas Nilsson
Ordförande

Tine Asplund
Ledamot

Adriana Hall
Ledamot

Monica Strindefalk
Ledamot

Tomas Tetzell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
BDO Mälardalen 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 2022.

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 2022 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 "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 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 upphöra med verksamheten.

Revisorers 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. 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 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 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	6 666 000	6 060 569	6 060 000
Hyror lokaler momspliktiga	4 500 000	4 440 798	4 396 000
Hyror garage	1 300 000	1 177 880	1 311 000
Hyror förråd	73 000	73 208	73 000
Samfällighetsintäkter	0	245 019	250 000
Bredbandsintäkter	345 000	345 840	345 000
Vattenintäkter moms	0	42 066	0
Varmvattenintäkter	300 000	206 968	295 000
Elintäkter moms	636 000	465 929	624 000
Överlåtelse/pantsättning	0	42 504	0
Öresutjämning	0	42	0
Fakturerade kostnader	0	37 599	0
Fakturerade kostnader moms	0	2 865	0
Övriga intäkter	0	57 218	0
	13 820 000	13 198 504	13 354 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-120 000	-123 718	-144 000
Fastighetsskötsel beställning	-100 000	-82 899	-75 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-35 000	-34 049	-25 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-9 000	-10 889	-13 000
Snöröjning/sandning	-150 000	-151 615	-100 000
Städning entreprenad	-214 000	-196 633	-198 000
Städning enligt beställning	-10 000	-17 543	-20 000
Mattvätt/Hyrmattor	-87 000	-81 899	-76 000
Sotning	-18 000	-8 182	-20 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-19 549	-100 000
Hissbesiktning	-10 000	-7 056	-10 000
Myndighetstillsyn	-10 000	-5 670	-10 000
Bevakning	-25 000	0	-22 000
Gemensamma utrymmen	0	-2 655	-4 000
Garage/parkering	-162 000	-88 703	-114 000
Sopphantering	-54 000	-54 621	-52 000
Gård	-14 000	-1 074	-12 000
Serviceavtal	-125 000	-126 866	-120 000
Förbrukningsmateriel	-65 000	-38 280	-55 000
Teleport/hissanläggning	-19 000	-16 959	-18 000
Störningsjour och larm	0	-6 281	0
Brandskydd	-50 000	-9 636	-50 000
Fordon	0	-1 405	0
	-1 277 000	-1 086 180	-1 238 000

Reparationer			
Fastighet förbättringar	-502 000	-16 385	-550 000
Brf Lägenheter	0	-1 903	0
Lokaler	0	-212 381	0
Förskola	0	-10 621	0
Gemensamma utrymmen	0	-21 377	0
Entré/trapphus	0	-41 642	0
Lås	0	-24 997	0
VVS	0	-90 577	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-21 255	0
Ventilation	0	-211 748	0
Elinstallationer	0	-13 301	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-7 436	0
Hiss	0	-159 727	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 562	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-8 379	0
Vattenskada	0	-18 662	0
	-502 000	-862 954	-550 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-500 000	-164 700	-1 400 000
Lokaler	0	-282 700	0
Entré/trapphus	-500 000	0	0
	-1 000 000	-447 400	-1 400 000
Taxebundna kostnader			
El	-1 600 000	-1 289 703	-1 300 000
Värme	-1 050 000	-811 228	-900 000
Vatten	-310 000	-266 314	-220 000
Sophämtning/renhållning	-310 000	-303 759	-240 000
	-3 270 000	-2 671 004	-2 660 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-155 000	-142 960	-143 000
Samfällighetsavgift	-264 000	-232 542	-242 000
	-419 000	-375 502	-385 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-492 000	-492 000	-492 000
	-492 000	-492 000	-492 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-2 357	0
Tele- och datakommunikation	-370 000	-362 675	-526 000
Juridiska åtgärder	0	-9 605	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 175	-5 000
Hysesförluster	0	-2 024	0
Revisionsarvode extern revisor	-40 000	-24 791	-38 000
Föreningskostnader	-18 000	-25 133	-20 000
Styrelseomkostnader	0	-8 000	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-483	-1 000
Studieverksamhet	0	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-185 000	-170 814	-173 000
Administration	-60 000	-70 796	-6 000
Konsultarvode	-50 000	-97 483	-200 000
	-723 000	-775 336	-974 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-157 500	-144 900	-143 000
Arbetsgivaravgifter	-50 000	-39 937	-45 000
	-207 500	-184 837	-188 000
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	-11 290 500	-10 294 385	-11 287 000
RÖRELSERESULTAT	2 529 500	2 904 119	2 067 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	7 027	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	111	0
Låneräntor	-2 000 000	-1 100 899	-1 000 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 500	0
Övriga räntekostnader	0	-80	0
	-2 000 000	-1 095 341	-1 000 000
RESULTAT	529 500	1 808 779	1 067 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se