

# Årsredovisning 2022

Brf Sjöviksbryggan

769621-1619



## Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SJÖVIKSBRYGGAN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2010-03-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-10-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-06-29.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Marievik 32 i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2011-10-12 och tecknade avtal med JM AB för uppförande av föreningens hus. Bygganden färdigställdes 2012 och har åsatts värdeår 2012.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 79 bostadsrätter om totalt 5668 kvm. Tomtens areal uppgår till 2581 kvm.

#### Lägenhetsfördelning

- 45 st 2 rum och kök
- 13 st 3 rum och kök
- 16 st 4 rum och kök
- 5 st 5 rum och kök

Föreningen disponerar totalt 51 garageplatser i en gemensamhetsanläggning (Marievik GA:9) med 13 fasta och 38 dubbelutnyttjade platser för bilar, samt en MC-plats. Föreningen hyr ut parkeringsplatser till de boende.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

### Styrelsens sammansättning

Lennart Stengård	Ordförande
Mikael Thulin	Ledamot
Lena Hansson	Ledamot
Rombout Kampen	Ledamot
Vendela Kraft	Ledamot
Carl-Fredrik Behm	Suppleant
Fia Ramberg	Suppleant
Michael Wang	Suppleant

### Valberedning

Jan Storå.

### Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

### Revisorer

Joakim Mattsson    Revisor    BoRevision i Sverige AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Utförda historiska underhåll

2020	Avveckling av hetvattenackumulatorer
2020	Byte av elmätare (IMD)
2021	Undersökning av fasad (fuktmätning)
2022	Byte av tilluftsfilter samt filter i frånluftsfläktar

### Planerade underhåll

Föreningen har år 2018 upprättat en underhållsplan, vilken sträcker sig till år 2048.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll sker genom en av styrelsen framtagna 30-årig underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning	Bygg & Konsult BTB HB
Hiss-service	Otis AB
VVS-service	WIAB
Städning	Evident Clean
Bredband	Telia
El	Tranås Energi
Brandskydd	Protektia
Garageadministration	Aimopark

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är momsregistrerad för parkeringsverksamhet och individuell mätning och debitering av el (IMD).

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i fyra gemensamhetsanläggningar.

Ägarförklaring:

Marievik 14	AMF Stam Ett AB
Marievik 24	AMF
Marievik 31	Brf Entréhuset
Marievik 32	Brf Sjöviksbryggan
Marievik 33	Brf Sjövikskajen
Marievik 34	Brf Sjövikstorget

GA 4 (Marievik GA:4) tillsammans med alla andelsägare ovan plus ytterligare företag i området avseende kommunikationsytor, planteringar, dagvattenbrunnar med tillhörande ledningar och belysningsanordningar (Marieviksgatan, inkl. underliggande brokonstruktion, och Buteljgatan). Anläggningen förvaltas genom samfällighetsförening. Föreningens andelstal är 7,59 %.

GA 8 (Marievik GA:8) tillsammans med Marievik 34 avseende styrelserum med tillhörande förråd, WC, cykelförråd, tvättstuga, el och VVS till dessa utrymmen, samt innergård. Anläggningen förvaltas genom samfällighetsförening. Föreningens andelstal är 44,63 %. Gemensamhetsanläggning 8 (tillsammans med Brf Sjövikstorget) är en ekonomisk förening med egen styrelse, Samfällighetsföreningen Marievik. Kostnader utanför budget hanteras som äskanden från GA8.

GA 10 (Marievik GA:10) tillsammans med Marievik 33 och Marievik 34 avseende gator (Karaffgatan) inkl. underliggande brokonstruktion och ledningar. Anläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Föreningens andelstal är 25,65 %.

GA 9 (Marievik GA:9) tillsammans med Marievik 31, Marievik 33, Marievik 34, Marievik 14 och Marievik 24 avseende garage. Anläggningen förvaltas genom samfällighetsförening. Föreningens andelstal är 10,21%.

### *Väsentliga servitut*

Till förmån för föreningens fastighet finns avseende dräneringsledningar belastande Marievik 24.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Ekonomi

Årsavgifterna har under 2022 varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade föreningen om en höjning på 15% av årsavgifterna. Tre lån villkorsändrades 2022-03-31, efter ränteförhandlingar så valdes rörlig ränta (Stibor 3m + 27 punkter) för alla de lånen. Sedan tidigare finns ett lån med 3 års bindningstid (0,70%) som förfaller 2024-12-31. GA 8 (Sff Marievik) uppförde nya, högre grindar och staket runt innergården.

## **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 127 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023=1313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022 = 4830 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 089 190	4 994 599	4 626 452	4 506 407
Resultat efter fin. poster	-181 539	3 227	329 456	-149 521
Soliditet, %	79	79	78	78
Yttre fond	2 551 554	2 015 354	1 479 154	1 101 198
Taxeringsvärde	273 000 000	189 000 000	189 000 000	189 000 000
Bostadsyta, kvm	5 668	5 668	5 668	5 668
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	622	622	622	622
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 959	10 224	10 489	10 753
Genomsnittlig skuldränta, %	0,97	0,63	1,07	1,34
Belåningsgrad, %	20,36	21,07	21,50	21,90

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	81 202 000	-	-	81 202 000
Upplåtelseavgifter	139 998 000	-	-	139 998 000
Fond, yttre underhåll	2 015 354	-	536 200	2 551 554
Balanserat resultat	-5 412 706	3 227	-536 200	-5 945 679
Årets resultat	3 227	-3 227	-181 539	-181 539
<b>Eget kapital</b>	<b>217 805 875</b>	<b>0</b>	<b>-181 539</b>	<b>217 624 336</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 945 679
Årets resultat	-181 539
Totalt	<u><b>-6 127 218</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	536 200
Att från yttre fond i anspråk ta	-93 375
Balanseras i ny räkning	-6 570 043
	<u><u><b>-6 127 218</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		5 092 128	4 994 599
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 092 128</b>	<b>4 994 599</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 408 791	-2 331 265
Övriga externa kostnader	7	-505 178	-490 916
Personalkostnader	8	-181 607	-180 840
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 625 564	-1 616 808
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 721 140</b>	<b>-4 619 830</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>370 988</b>	<b>374 769</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-552 528	-371 543
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-552 527</b>	<b>-371 543</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-181 539</b>	<b>3 227</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-181 539</b>	<b>3 227</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	273 741 013	275 084 101
Maskiner och inventarier	11	155 071	174 859
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>273 896 084</b>	<b>275 258 960</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>273 896 084</b>	<b>275 258 960</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		30 523	6 270
Övriga fordringar		877	1 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	631 821	467 791
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>663 221</b>	<b>475 636</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		645 701	974 140
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>645 701</b>	<b>974 140</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 308 922</b>	<b>1 449 776</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>275 205 006</b>	<b>276 708 736</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		221 200 000	221 200 000
Fond för yttre underhåll		2 551 554	2 015 354
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>223 751 554</b>	<b>223 215 354</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 945 679	-5 412 706
Årets resultat		-181 539	3 227
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 127 218</b>	<b>-5 409 479</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>217 624 336</b>	<b>217 805 875</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	14 274 920	14 874 920
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 274 920</b>	<b>14 874 920</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		42 174 840	43 074 840
Leverantörsskulder		248 742	115 265
Övriga kortfristiga skulder		47 826	32 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	834 342	805 327
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>43 305 750</b>	<b>44 027 942</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>275 205 006</b>	<b>276 708 736</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>974 140</b>	<b>620 919</b>
Resultat efter finansiella poster	-181 539	3 227
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 625 564	1 616 808
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 444 025</b>	<b>1 620 035</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-187 585	-29 322
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	177 809	262 509
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 434 249</b>	<b>1 853 222</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-262 688	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-262 688</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 500 000	-1 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 500 000</b>	<b>-1 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-328 439</b>	<b>353 222</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>645 701</b>	<b>974 140</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Sjöviksbryggan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fakturerade GA-kostnader	120 613	51 947
Hysesintäkter, p-platser	532 934	538 578
Årsavgifter, IT-kommunikation och TV	240 792	240 792
Årsavgifter, bostäder	3 528 288	3 528 288
Årsavgifter, el	478 195	359 170
Årsavgifter, varmvatten	101 364	101 202
Övriga intäkter	89 942	174 622
<b>Summa</b>	<b>5 092 128</b>	<b>4 994 599</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsskötsel	251 880	183 937
Parkerings tjänster	46 365	46 820
Reparationer/underhåll	92 808	461 104
Övrigt	149 973	165 451
<b>Summa</b>	<b>541 025</b>	<b>857 312</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Planerat underhåll	93 375	0
<b>Summa</b>	<b>93 375</b>	<b>0</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	900 956	643 698
Sophämtning	122 012	112 735
Uppvärmning	297 304	262 078
Vatten	106 309	101 468
<b>Summa</b>	<b>1 426 581</b>	<b>1 119 979</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsförsäkringar	81 134	90 857
IT-kommunikation och TV	245 616	236 582
Övrigt	21 060	26 535
<b>Summa</b>	<b>347 810</b>	<b>353 974</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bankkostnader	4 323	3 978
Ekonomisk förvaltning	103 106	102 685
Förbrukningsmaterial	9 952	5 585
Gemensamhetsanläggningar	284 624	233 218
IT-tjänster	16 806	20 073
Konsultkostnader	0	52 437
Medlems- och styrelsemöten	24 706	0
Revisionsarvoden	25 500	23 875
Övriga förvaltningskostnader	36 161	49 065
<b>Summa</b>	<b>505 178</b>	<b>490 916</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sociala avgifter	38 807	38 939
Styrelsearvoden	142 800	141 901
<b>Summa</b>	<b>181 607</b>	<b>180 840</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	552 348	371 328
Övriga räntekostnader	180	215
<b>Summa</b>	<b>552 528</b>	<b>371 543</b>



<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	287 972 505	287 972 505
Årets inköp	262 688	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>288 235 193</u>	<u>287 972 505</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-12 888 404	-11 291 384
Årets avskrivning	-1 605 776	-1 597 020
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-14 494 180</u>	<u>-12 888 404</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>273 741 013</u></u>	<u><u>275 084 101</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	99 879 000	99 879 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	160 000 000	109 000 000
Taxeringsvärde mark	113 000 000	80 000 000
<b>Summa</b>	<b>273 000 000</b>	<b>189 000 000</b>
<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	197 900	197 900
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>197 900</u>	<u>197 900</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-23 041	-3 253
Avskrivningar	-19 788	-19 788
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-42 829</u>	<u>-23 041</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>155 071</u></u>	<u><u>174 859</u></u>

<b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Försäkringspremier	85 867	81 134
Garageintäkter	43 320	45 560
IT-kommunikation och TV	40 537	40 413
Varmvatten- och elavgifter	260 114	226 350
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	201 983	74 334
<b>Summa</b>	<b>631 821</b>	<b>467 791</b>

<b>Not 13, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2024-12-30	0,70 %	14 874 920	15 474 920
Stadshypotek AB	2023-03-30	2,93 %	12 549 840	13 074 840
Stadshypotek AB	2023-03-30	2,93 %	12 400 000	12 775 000
Stadshypotek AB	2023-03-30	2,93 %	16 625 000	16 625 000
<b>Summa</b>			<b>56 449 760</b>	<b>57 949 760</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			42 174 840	43 074 840

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

<b>Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvode ink sociala avgifter	117 752	117 752
El	206 465	196 735
Förutbetalda avgifter/hyror	360 613	316 028
Revisionsarvode	23 000	23 000
Uppvärmning	60 514	35 845
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65 998	115 967
<b>Summa</b>	<b>834 342</b>	<b>805 327</b>

<b>Not 15, Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	66 500 000	66 500 000
<b>Summa</b>	<b>66 500 000</b>	<b>66 500 000</b>

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Lena Hansson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Lennart Stengård  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Mikael Thulin  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Rombout Kampen  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Vendela Kraft  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BoRevision i Sverige AB  
Joakim Mattsson  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöviksbryggan, org.nr. 769621-1619

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöviksbryggan 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 Sjöviksbryggan 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelser 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

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor