



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjövikstorget

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 kommit 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 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.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2009-07-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-06 hos bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MARIEVIK 34	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2011

Föreningen har 98 bostadsrätter om totalt 6 748 kvm och 2 lokaler om 334 kvm. Byggnadernas totalyta inklusive garage är 8200 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Berglund	Ordförande
Tomas Lundgren	Styrelseledamot
Stefan Häll	Styrelseledamot
Svante Alexis Lagerwall	Styrelseledamot
Tommy Lärfars	Styrelseledamot
Anna Filippa Hultengård	Suppleant

Per Olle Byström Suppleant
Hans Erik Norman Suppleant

Valberedning

Pelle Sättare

Karin Rosen

Firmateckning

Alltid 2 ledamöter i förening

Revisorer

Matz Ekman Revisor LR Bostadsrättsrevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023 Ombyggnation undercentral

Avtal med leverantörer

El leverantör	Skellefteå kraft
Säkerhetssystem	Baxec
Hissar	Kone
Ekonomiskförvaltning	SBC
Trapphus städning & mattor	Evident Clean
Fastighetsskötare	Bygg och konsult
Brandsäkerhet	Presto
Hushållsavfall	Stockholm vatten och avfall
Avfall, glas, tidningar, plast, metall och papper	PreZero Recycling AB
El	Ellevio AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i gemensamhetsanläggning GA8, med en andel på 55%.

Samfälligheten förvaltar innergård, tvättstuga, cykelrum och föreningslokal. Föreningen ingår även i GA4 (Marieviksgatan 41-49, 38-48 och Buteljgatan 5-11, 10-32) med en andel på 9%, GA10 (Karaffgatan 1-5, 2-6) med en andel på 32 %, GA9 (Garage) med en andel på 12,5%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Höjning av månadsavgift med 10% från 2023-01-01.
- Höjning avgift varmvatten från 44 kr till 90 kr
- Genomfört en informationskväll för medlemmar på restaurang Primo.
- Utvärderat energiutredning från Stockholm Exergi.
- Upphandling och ombyggnad av undercentral.
- Sista etappen av byte till Axema låssystem klart.
- Åtgärd för minskad kallvattenförbrukning.
- Byte av elleverantör till Skellefteå Kraft.
- Förbättrad rutin av attest och kontering.
- Införande FFT (föreningens förbrukningstal) samt regelbunden uppföljning.
- Införande och regelbundet nyttjande av aktivitetskalender.
- Kallad till hyresnämnden i ett ärende om andrahandsuthyrning.
- Hanterat olovliga andrahandsuthyrningar 2 st.
- Installerat temperatursensorer i 28 lägenheter.
- Utfört stamspoling i lägenheter och restauranger.
- Ansökt och erhållit elprisstöd 83 661 kr
- Påtalat dålig leverans från ekonomisk förvaltare SBC, erhållit ekonomisk kompensation 10 928 kr
- Årligt filterbyte i alla lägenheter.
- Förberedande av stadgeändring 2024.
- Sabotage restaurang DIN-DIN, krossade fönster.
- Nytt avtal tecknat med Aimo Park.
- Garage momsbefrielse av platshyra för medlemmar.
- Garage platshyra avgift höjd med motsvarande momsbelopp.
- Offert från tre banker inför omsättning av lån ca 16 mkr.
- Omsättning av lån i Handelsbanken.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 147 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 304 849	6 484 598	6 321 512	6 424 426
Resultat efter fin. poster	-778 656	-1 235 254	-408 036	-6 997
Soliditet (%)	79	79	79	78
Yttre fond	1 898 832	2 422 141	2 084 741	1 916 041
Taxeringsvärde	342 478 000	342 478 000	230 194 000	230 194 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	721	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 920	11 187	11 402	11 624
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 987	10 659	10 864	-
Sparande per kvm totalyta, kr	241	245	330	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	56	37	40
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	97	72	73	51
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	97	27	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	173	226	136	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,11	1,02	-	-
Räntekänslighet (%)	15,14	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 170 530 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Orsak, renovering av undercentral och högre räntekostnader..,

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	110 714 000	-	-	110 714 000
Upplåtelseavgifter	181 987 000	-	-	181 987 000
Fond, yttre underhåll	2 422 141	-692 009	168 700	1 898 832
Balanserat resultat	-8 496 273	-543 245	-168 700	-9 208 218
Årets resultat	-1 235 254	1 235 254	-778 656	-778 656
Eget kapital	285 391 614	0	-778 656	284 612 958

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 039 518
Årets resultat	-778 656
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-168 700
Totalt	-9 986 874

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	480 301
Balanseras i ny räkning	-9 506 573

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 304 848	6 484 598
Övriga rörelseintäkter	3	78 459	15 345
Summa rörelseintäkter		7 383 307	6 499 943
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 930 591	-4 185 096
Övriga externa kostnader	9	-259 570	-356 537
Personalkostnader	10	-136 862	-141 876
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 277 576	-2 277 569
Summa rörelsekostnader		-6 604 599	-6 961 078
RÖRELSERESULTAT		778 708	-461 135
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 801	4 757
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 577 166	-778 876
Summa finansiella poster		-1 557 365	-774 119
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-778 656	-1 235 254
ÅRETS RESULTAT		-778 656	-1 235 254

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	357 568 134	359 845 710
Summa materiella anläggningstillgångar		357 568 134	359 845 710
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		357 568 134	359 845 710
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 495	163 937
Övriga fordringar	13	2 336 245	2 304 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	77 155	226 621
Summa kortfristiga fordringar		2 433 895	2 694 659
Kassa och bank			
Kassa och bank		98 469	16 910
Summa kassa och bank		98 469	16 910
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 532 364	2 711 569
SUMMA TILLGÅNGAR		360 100 497	362 557 278

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		1 898 832	2 422 141
Medlemsinsatser		292 701 000	292 701 000
Summa bundet eget kapital		294 599 832	295 123 141
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 208 218	-8 496 273
Årets resultat		-778 656	-1 235 254
Summa fritt eget kapital		-9 986 875	-9 731 527
SUMMA EGET KAPITAL		284 612 957	285 391 614
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	44 006 000	58 340 000
Summa långfristiga skulder		44 006 000	58 340 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	29 684 000	17 150 000
Leverantörsskulder		222 210	313 864
Skatteskulder		207 327	109 973
Övriga kortfristiga skulder		129 767	263 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 238 236	987 846
Summa kortfristiga skulder		31 481 540	18 825 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		360 100 497	362 557 278

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	778 708	-461 135
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 277 576	2 277 569
	3 056 284	1 816 434
Erhållen ränta	19 801	4 757
Erlagd ränta	-1 579 225	-778 187
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 496 861	1 043 004
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	178 137	-324 364
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	123 935	979 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 798 933	1 698 234
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 800 000	-1 450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 800 000	-1 450 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 067	248 234
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 239 149	1 990 915
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 238 082	2 239 149

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjövikstorget har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

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:

Fastighetsförbättringar	4,33 %
Byggnad	0,83 %

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 414 428	4 010 491
Hysesintäkter lokaler	6 000	6 000
Hysesintäkter lokaler, moms	1 410 872	1 410 423
Hysesintäkter p-plats	326 649	49 163
Hysesintäkter p-plats, moms	437 364	580 989
Hysesintäkter förråd	1 800	0
Deb. fastighetsskatt, moms	210 316	0
Bredband	282 825	247 950
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-2 083
Varmvatten	0	110 540
Varmvatten, moms	170 530	0
Gemensamhetslokal	0	22 750
Nycklar/lås vidarefakturerings	300	0
Övernattnings-/gästlägenhet	0	700
Dröjsmålsränta	871	0
Pantsättningsavgift	12 558	31 154
Överlåtelseavgift	10 504	0
Andrahandsuthyrning	19 831	16 503
Öres- och kronutjämning	0	19
Summa	7 304 848	6 484 598

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	19 124
Elstöd	83 661	0
Övriga intäkter	-5 202	-3 779
Summa	78 459	15 345

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	150 064	158 029
Fastighetsskötsel utöver avtal	50 196	21 369
Städning enligt avtal	118 335	116 710
Städning utöver avtal	1 733	4 500
Sotning	0	11 334
Hissbesiktning	7 471	4 958
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	6 700	0
Brandskydd	8 869	0
Bevakning	0	25 236
Myndighetstillsyn	6 550	4 410
Gemensamma utrymmen	11 372	2 943
Sophantering	6 497	6 161
Garage/parkering	21 821	0
Serviceavtal	164 927	115 336
Mattvätt/Hyrmattor	44 766	35 032
Fordon	615	0
Förbrukningsmaterial	0	7 074
Summa	599 916	513 092

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	47 741	6 883
Försäkringsärende	14 715	0
Hyseslokaler	0	3 296
Trapphus/port/entr	7 056	18 859
Sophantering/återvinning	0	411
Dörrar och lås/porttele	97 998	11 336
VVS	21 528	3 535
Värmeanläggning/undercentral	7 928	73 008
Ventilation	54 715	60 456
Elinstallationer	0	3 727
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 655
Hissar	0	16 619
Mark/gård/utemiljö	0	1 764
Vattenskada	0	6 538
Skador/klotter/skadegörelse	434	17 414
Summa	252 114	226 501

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	49 516	0
Värmeanläggning	430 785	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	374 082
Mark/gård/utemiljö	0	317 928
Summa	480 301	692 010

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	244 459	399 212
Uppvärmning	796 757	511 983
Vatten	376 439	689 449
Sophämtning/renhållning	139 472	192 464
Grovsopor	23 002	0
Summa	1 580 130	1 793 108

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	96 498	90 766
Självrisk	16 387	0
Kabel-TV	0	193 780
Bredband	227 177	0
Samfällighetsavgifter	347 565	352 197
Fastighetsskatt	330 502	323 642
Summa	1 018 130	960 385

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 941	8 525
Tele- och datakommunikation	7 847	80 421
Inkassokostnader	6 414	5 314
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	8 278
Förvaltningskostnader	17 058	0
Revisionsarvoden extern revisor	37 571	24 768
Styrelseomkostnader	11 541	8 761
Fritids och trivselkostnader	5 649	0
Föreningskostnader	9 764	20 197
Förvaltningsarvode enl avtal	117 200	124 458
Överlåtelsekostnad	10 478	0
Pantsättningskostnad	13 125	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	15 000
Administration	17 011	48 347
Konsultkostnader	2 971	6 190
Tidningar och facklitteratur	0	1 788
Övriga externa kostnader avdragsgillt	0	4 490
Summa	259 570	356 537

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

Föreningen har inte haft några anställda.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 576 774	777 582
Dröjsmålsränta	158	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	234	1 110
Övriga räntekostnader	0	184
Summa	1 577 166	778 876

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	380 917 308	380 917 308
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	380 917 308	380 917 308
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 071 598	-18 794 029
Årets avskrivning	-2 277 576	-2 277 569
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 349 174	-21 071 598
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	357 568 134	359 845 710
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>113 845 084</i>	<i>113 845 084</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	204 800 000	204 800 000
Taxeringsvärde mark	137 678 000	137 678 000
Summa	342 478 000	342 478 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	128 022	19 869
Klientmedel	0	1 187 789
Övriga kortfristiga fordringar	68 610	61 993
Transaktionskonto	1 087 258	0
Borgo räntekonto	1 052 355	1 034 450
Summa	2 336 245	2 304 101

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	155 841
Förutbet försäkr premier	77 155	70 780
Summa	77 155	226 621

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	0,92 %	14 400 000	14 600 000
Handelsbanken	2024-10-30	3,69 %	13 734 000	13 934 000
Handelsbanken	2024-04-02	4,69 %	15 350 000	0
Handelsbanken	2025-10-30	0,61 %	14 950 000	15 150 000
SBAB	2026-01-14	4,08 %	15 256 000	15 456 000
Handelsbanken	Löst	0 %	0	16 350 000
Summa			73 690 000	75 490 000
Varav kortfristig del			29 684 000	17 150 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69 440 000 kr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	39 157	0
Uppl kostnad Värme	87 878	0
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	25 000
Uppl kostn räntor	22 080	24 139
Uppl kostn vatten	84 468	0
Uppl kostnad Sophämtning	37 804	68 248
Uppl kostnad arvoden	65 625	78 752
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 619	24 744
Förutbet hyror/avgifter	855 605	766 963
Summa	1 238 236	987 846

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	83 000 000	88 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 12%

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Lars Berglund
Ordförande

Stefan Häll
Styrelseledamot

Svante Alexis Lagerwall
Styrelseledamot

Tomas Lundgren
Styrelseledamot

Tommy Lärfars
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.06.2024 08:48

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 31.05.2024 09:14

DOCUMENT ID:

HyGipdgw40

ENVELOPE ID:

B1iaueDEA-HyGipdgw40

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Sjövikstorget, 769620-3327 - Årsredovisning 2023.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS LUNDGREN tomas.lundgren@sjovikstorget.se	Signed Authenticated	31.05.2024 09:36 31.05.2024 09:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/08/03) IP: 62.20.120.241
2. Svante Alexis Lagerwall svantelag@hotmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 11:09 31.05.2024 11:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/04/20) IP: 5.180.79.5
3. Lars Gunnar Vilhelm Berglund lars.berglund@sjovikstorget.se	Signed Authenticated	31.05.2024 11:27 31.05.2024 11:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/05/21) IP: 217.213.81.42
4. TOMMY LÄRFARS tommy.larfars@sjovikstorget.se	Signed Authenticated	31.05.2024 13:38 31.05.2024 13:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/02/03) IP: 90.229.240.184
5. STEFAN HÄLL stefan.hall@sjovikstorget.se	Signed Authenticated	02.06.2024 16:42 02.06.2024 16:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/08/30) IP: 94.234.113.87
6. Mats Stefan Ekman matz.ekman@lr-revision.se	Signed Authenticated	03.06.2024 08:48 03.06.2024 08:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/13) IP: 185.176.246.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Sjövikstorget
org.nr 769620-3327

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjövikstorget för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023.

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 2023 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 för föreningen.

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*. 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 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 på 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 på 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjövikstorget för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Anmärkning

Enligt lag om ekonomiska föreningar och föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen för räkenskapsåret 1 januari 2022 – 31 december 2022 upprättades inte i sådan tid att årsredovisning och revisionsberättelse kunde hållas tillgängliga för medlemmarna i lagstadgad eller stadgeenlig tid till ordinarie föreningsstämma 2023.

Enligt min bedömning är det föreningens ekonomiska förvaltare som är ansvarig för bristen och styrelsen kan endast i minimal omfattning belastas för att dessa brister

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska
signatur

Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.06.2024 08:50

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 31.05.2024 09:14

DOCUMENT ID:

B1NjTOxwN0

ENVELOPE ID:

SJxiTulv4R-B1NjTOxwN0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Brf Sjövikstorget.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mats Stefan Ekman	 Signed	03.06.2024 08:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/05/13)
matz.ekman@lr-revision.se	Authenticated	03.06.2024 08:49	Low	IP: 185.176.246.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed