

Årsredovisning

BRF Sjösavägen 11-19

769624-9445

Styrelsen för BRF Sjösavägen 11-19 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

I maj 2013 förvärvade föreningen fastigheten Nockteglet 2 på tomträtt i Stockholms kommun. Av föreningens 46 lägenheter är 44 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt. Föreningen består av 60 medlemmar. Under räkenskapsåret har 3 överlåtelser skett.

Avgifter

Inga höjningar av årsavgifter är planerade för år 2021/22.

Genomförda större renoveringar av fastigheten sedan 2004

2004 Utbyte av samtliga balkonger från byggnadsåret samt målning av alla trapphus.

2006 VA-stambyte i hela fastigheten ner till källarplan. Samtliga badrum och toaletter totalrenoverades samtidigt.

2010 Markarbete runt husgrund på framsida och gavel. 12 parkeringsplatser med motorvärmarruttag iordningställs på gavelsidan.

2013 Nytt tak och renovering samt ommålning av hela fasaden.

2015 Alla fönster och balkongdörrar byttes till nya med 3 glasisolering. Alla portar fick fina entrédörrar i massiv ek. Tilläggsisolering av vindsutrymmen.

2016 VA-stammar i källarplan utbytta.

2017 Indragning fibernät i hela fastigheten.

2018 Utbyte av elstammar i hela fastigheten. Utbyte av elledningar från byggnadsåret i samtliga berörda lägenheter.

Indragning av trefas el till kök i samtliga lägenheter som hade gasledning.

2019 Permanent avstängning av gasledning i hela fastigheten.

2020 Tvättstugan totalrenoverades och samtliga maskiner/inventarier byttes ut.

Väsentliga händelser

Föreningen har under vintern totalrenoverat en hyrelägenhet som i maj 2021 sålts som bostadsrätt. Vinsten från försäljningen har bidragit till att föreningen 1 september 2021 kunnat lösa ett lån på 3 mkr. Föreningen har från våren 2021 avtalat med en ny entreprenör, Etcon, för fastighetsservice, städning, trädgårdsskötsel samt snöröjning.

Planerade renoveringar

Styrelsen har under året arbetat med att ta fram mer utförligt underlag för de energibesparande åtgärder med bergvärme, återvinning av frånluft samt solenergi som beslutades utredas vidare på årstämman 2020. Mindre gym i källarplan planeras mellan port 17 och 19.

Förvaltning

Hefab redovisning AB handhar den föreningens ekonomiska förvaltning sedan 2017.

Föreningen har från våren 2021 avtalat med en ny entreprenör, Etcon, för fastighetsservice, städning, trädgårdsskötsel samt snöröjning

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda möten. Styrelse sammansättning har varit följande:

Kjell Lilja	ledamot, ordförande
Rose-Marie Nyrén	ledamot
Peter Delbom	ledamot
Annika Sunvisson	ledamot
Viktor Flodin	ledamot
Jonatan Segerberg	ledamot
Mello Mevlet Guven	suppleant
Anna Inabe	suppleant

Av föreningen vald revisor har varit Roy Eide.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2007-2106	1907-2006	1807-1906	1707-1806
Nettoomsättning	1 910	1 929	1 891	1 887
Resultat efter finansiella poster	-424	-309	-618	-607
Soliditet %	77	76	76	71

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 617 700	6 795 559	135 000	-3 458 926	-308 726
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-308 726	308 726
Förändring av yttre fond			90 000	-90 000	
Insatsemission	949 010	1 450 990			
Årets resultat					-423 891
Belopp vid årets utgång	41 566 710	8 246 549	225 000	-3 857 652	-423 891

RESULTATDISPOSITION*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-3 857 652
Årets resultat	-423 891
Summa	-4 281 543

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	90 000
Balanseras i ny räkning	-4 371 543
Summa	-4 281 543

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		1 718 482	1 721 017
Hysesintäkter och övrigt		191 322	208 404
Summa rörelseintäkter		1 909 804	1 929 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 326 966	-1 238 441
Styrelsearvoden	3	-62 162	-59 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-674 246	-650 065
Summa rörelsekostnader		-2 063 374	-1 947 645
Rörelseresultat		-153 570	-18 224
Finansiella poster			
Räntekostnader		-270 321	-290 502
Summa finansiella poster		-270 321	-290 502
Resultat efter finansiella poster		-423 891	-308 726
Resultat före skatt		-423 891	-308 726
Årets resultat		-423 891	-308 726

BALANSRÄKNING

1

		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	55 407 000	55 829 000
Inventarier, verktyg och installationer	6	294 000	330 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		55 701 000	56 159 000
Summa anläggningstillgångar		55 701 000	56 159 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 106	474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 303	65 108
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		71 409	65 582
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 587 907	1 413 382
<i>Summa kassa och bank</i>		3 587 907	1 413 382
Summa omsättningstillgångar		3 659 316	1 478 964
SUMMA TILLGÅNGAR		59 360 316	57 637 964



	2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	41 566 710	40 617 700
Upplåtelseavgifter	8 246 549	6 795 559
Yttre fond	225 000	135 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>50 038 259</i>	<i>47 548 259</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 857 652	-3 458 926
Årets resultat	-423 891	-308 726
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-4 281 543</i>	<i>-3 767 652</i>
Summa eget kapital	45 756 716	43 780 607
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7, 8 10 179 899	8 949 671
Summa långfristiga skulder	10 179 899	8 949 671
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut inom ett år	7, 8 3 000 000	4 300 000
Förskott på avgifter och hyror	149 798	153 030
Leverantörsskulder	102 180	312 465
Aktuella skatteskulder	125 752	60 588
Övriga skulder	-	25 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 971	56 214
Summa kortfristiga skulder	3 423 701	4 907 686
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	59 360 316	57 637 964

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning.

Not 2	Driftskostnader	2020/2021	2019/2020
	Elkostnader	33 329	32 507
	Värmekostnader	302 450	385 190
	Vatten och avlopp	67 402	63 667
	Renhållning	27 147	21 963
	Städning av trappor	89 624	84 744
	Snöröjning	45 376	25 039
	Fastighetsservice	153 089	90 458
	Reparationer och underhåll	166 576	247 316
	Ianspråktagen yttre fond	-	-135 000
	Fastighetsavgift/skatt	65 164	62 712
	Fastighetsförsäkring	42 266	36 537
	Tomträttsavgäld	128 300	128 300
	Kabel-TV/Bredband	3 983	13 820
	Övriga kostnader	7 310	6 817
	Revisionsarvode	31 250	31 250
	Redovisningstjänster	68 430	67 470
	Konsultarvoden	24 270	-
	Renovering och underhåll hyresrätter	-	75 651
	Mäklararvode	71 000	-
		1 326 966	1 238 441

Not 3	Styrelsearvode	2020/2021	2019/2020
	Styrelse	47 300	45 000
	Sociala kostnader	14 862	14 139
	Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner	62 162	59 139

Not 4 Avskrivningar

Byggnad	1,00 procent.	100 år.
Förbättringsutgifter	3,33-4,00 procent.	25-30 år.
Inventarier	5,00-10,0 procent.	10-20 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.

Not 5 Byggnader och mark	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	43 798 830	43 798 830
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Förbättringsutgifter	216 246	–
Utgående anskaffningsvärden	44 015 076	43 798 830
Ingående avskrivningar	-3 906 217	-3 271 217
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-638 246	-635 000
Utgående avskrivningar	-4 544 463	-3 906 217
Ingående anskaffningsvärde mark	15 936 387	15 936 387
Utgående anskaffningsvärde	15 936 387	15 936 387
Redovisat värde	55 407 000	55 829 000
Taxeringsvärden	39 000 000	39 000 000

Fastigheten består av 2 594kvm bostadsyta och 97kvm lokalyta. Byggår är 1953.

Not 6 Inventarier	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	363 543	157 478
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp, tvättstugan	–	206 065
Utgående anskaffningsvärden	363 543	363 543
Ingående avskrivningar	-33 543	-18 478
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-36 000	-15 065
Utgående avskrivningar	-69 543	-33 543
Redovisat värde	294 000	330 000

Not 7	Upptagna lån	2021-06-30	2020-06-30
	Handelsbanken, 0,95% ränta, bundet till 20250601	-1 300 000	-
	Handelsbanken, 1,05% ränta, bundet till 20240601	-2 100 000	-2 100 000
	Handelsbanken, 0,61% ränta, bundet till 20210901	-3 000 000	-4 300 000
	Handelsbanken, 1,59% ränta, bundet till 20230601	-5 820 000	-5 880 000
	Handelsbanken, 1,05% ränta, bundet till 20230901	-959 899	-969 671
		-13 179 899	-13 249 671

Av lånen förfaller 69772kr inom ett år.

Av lånen förfaller 12 831 39kr senare än fem år.

Lån med förfalldatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med BFNAR 2012:1. Lånen är dock omförhandlat och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum.

Not 8	Ställda säkerheter per skuldpost	2021-06-30	2020-06-30
	<i>Fastighetsinteckningar</i>		
	Handelsbanken	25 163 000	25 163 000



UNDERSKRIFTER

Stockholm 21/10/18



Rose-Marie Nyrén



Peter Delbom



Kjell Lilja Ordförande
Ersätts av: ANNA NABE



Annika Sunvisson



Viktor Flodin



Jonatan Segerberg

Min revisionsberättelse har lämnats



Roy Eide
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjösavägen 11-19
Org. nr 556826-1878

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjösavägen 11-19 för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30.

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 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat 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". 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 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 revisionsmed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjösavägen 11-19 för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30 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 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.

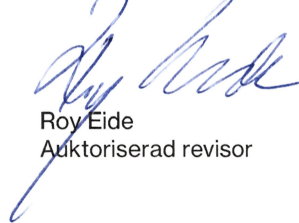
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 den 27 oktober 2021



Roy Eide
Auktoriserad revisor

