

Årsredovisning

BRF Sjösavägen 11-19

769624-9445

Styrelsen för BRF Sjösavägen 11-19 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

I maj 2013 förvärvade föreningen fastigheten Nockteglet 2 på tomträtt i Stockholms kommun. Av föreningens 46 lägenheter är 45 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. Föreningen består av 59 medlemmar. Under räkenskapsåret har 5 överlåtelser skett.

Avgifter

Höjning av årsavgift från januari 2023 är planerad men ännu inte beslutad.

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 gasledningar i hela fastigheten.
- 2020 Tvättstugan totalrenoverades och samtliga maskiner/inventarier byttes ut.
- 2022 Förbättring av utemiljö på fastighetens framsida samt renovering av portar.

Planerade renoveringar

Förbättringsåtgärder i fastigheten som projekteras men ej beslutats:

Laddplatser för elbilar på BRF-parkering. Mindre gym i källarplan planeras mellan port 17 och 19.

Förvaltning

Hefab redovisning AB handhar den föreningens ekonomiska förvaltning sedan 2017.

Föreningen har från 2021 avtalat med en entreprenör, Alova (f.d Etcon) för fastighetservice, städning, trädgårdsskötsel samt snöröjning.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda möten. Styrelse sammansättning har varit följande:

Viktor Flodin	ledamot, ordförande
Rose-Marie Nyrén	ledamot
Peter Delbom	ledamot
Annika Sunvisson	ledamot
Anton Högelin	ledamot
Jonathan Segerberg	ledamot
Mello Mevlut Guven	suppleant
Elin Stridbeck	suppleant

Av föreningen vald revisor har varit Roy Eide.



FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2107-2206	2007-2106	1907-2006	1807-1906
Nettoomsättning	1 898	1 910	1 929	1 891
Resultat efter finansiella poster	-415	-424	-309	-618
Soliditet %	81	77	76	76

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 566 710	8 246 549	225 000	-3 857 652	-423 891
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-423 891	423 891
Förändring av yttre fond			90 000	-90 000	
Årets resultat					-415 123
Belopp vid årets utgång	41 566 710	8 246 549	315 000	-4 371 543	-415 123

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 371 543
Årets resultat	-415 123
<i>Summa</i>	<i>-4 786 666</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	90 000
Balanseras i ny räkning	-4 876 666
<i>Summa</i>	<i>-4 786 666</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		1 761 232	1 718 482
Hysesintäkter och övrigt		136 526	191 322
Summa rörelseintäkter		1 897 758	1 909 804
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 415 679	-1 326 966
Styrelsearvoden	3	-73 048	-62 162
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-681 000	-674 246
Summa rörelsekostnader		-2 169 727	-2 063 374
Rörelseresultat		-271 969	-153 570
Finansiella poster			
Räntekostnader		-143 154	-270 321
Summa finansiella poster		-143 154	-270 321
Resultat efter finansiella poster		-415 123	-423 891
Resultat före skatt		-415 123	-423 891
Årets resultat		-415 123	-423 891

BALANSRÄKNING

1

		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	54 761 000	55 407 000
Inventarier, verktyg och installationer	6	259 000	294 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>55 020 000</i>	<i>55 701 000</i>
Summa anläggningstillgångar		55 020 000	55 701 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 474	1 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 480	70 303
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>71 954</i>	<i>71 409</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		740 958	3 587 907
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>740 958</i>	<i>3 587 907</i>
Summa omsättningstillgångar		812 912	3 659 316
SUMMA TILLGÅNGAR		55 832 912	59 360 316

	2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	41 566 710	41 566 710
Upplåtelseavgifter	8 246 549	8 246 549
Yttre fond	315 000	225 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>50 128 259</i>	<i>50 038 259</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-4 371 543	-3 857 652
Årets resultat	-415 123	-423 891
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-4 786 666</i>	<i>-4 281 543</i>
Summa eget kapital	45 341 593	45 756 716
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7, 8 4 260 355	10 179 899
Summa långfristiga skulder	4 260 355	10 179 899
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut inom ett år	7, 8 5 809 772	3 000 000
Förskott på avgifter och hyror	142 478	149 798
Leverantörsskulder	100 315	102 180
Aktuella skatteskulder	130 637	125 752
Övriga skulder	3 352	-
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 410	45 971
Summa kortfristiga skulder	6 230 964	3 423 701
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	55 832 912	59 360 316

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

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

Not 2	Driftskostnader	2021/2022	2020/2021
	Elkostnader	51 134	33 329
	Värmekostnader	364 263	302 450
	Vatten och avlopp	71 774	67 402
	Renhållning	34 832	27 147
	Städning av trappor	13 620	89 624
	Snöröjning	28 881	45 376
	Fastighetservice	184 837	153 089
	Reparationer och underhåll	241 203	166 576
	Fastighetsavgift/skatt	67 761	65 164
	Fastighetsförsäkring	43 489	42 266
	Tomträttsavgäld	128 300	128 300
	Kabel-TV/Bredband	18 142	3 983
	Övriga kostnader	7 685	7 310
	Revisionsarvode	31 250	31 250
	Redovisningstjänster	71 088	68 430
	Konsultarvoden	57 420	24 270
	Mäklararvode	–	71 000
		1 415 679	1 326 966

Not 3	Styrelsearvode	2021/2022	2020-2021
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse	57 120	47 300
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>57 120</i>	<i>47 300</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	15 928	14 862
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>73 048</i>	<i>62 162</i>

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	2021/2022	2020/2021
Ingående anskaffningsvärden byggnad	44 015 076	43 798 830
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Förbättringsutgifter	–	216 246
Utgående anskaffningsvärden	44 015 076	44 015 076
Ingående avskrivningar	-4 544 463	-3 906 217
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-646 000	-638 246
Utgående avskrivningar	-5 190 463	-4 544 463
Ingående anskaffningsvärde mark	15 936 387	15 936 387
Utgående anskaffningsvärde	15 936 387	15 936 387
Redovisat värde	54 761 000	55 407 000
Taxeringsvärden	48 400 000	39 000 000

Fastigheten består av 2 594kvm bostadsyta. Inga lokaler för uthyrning finns. Byggår är 1953.

Not 6 Inventarier	2021/2022	2020/2021
Ingående anskaffningsvärden	363 543	363 543
Utgående anskaffningsvärden	363 543	363 543
Ingående avskrivningar	-69 543	-33 543
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-35 000	-36 000
Utgående avskrivningar	-104 543	-69 543
Redovisat värde	259 000	294 000

Not 7	Upptagna lån	2021/2022	2020/2021
	Handelsbanken, 0,95% ränta, bundet till 20250601	-1 260 000	-1 300 000
	Handelsbanken, 1,05% ränta, bundet till 20240601	-2 100 000	-2 100 000
	Handelsbanken, löst lån	-	-3 000 000
	Handelsbanken, 1,59% ränta, bundet till 20230601	-5 760 000	-5 820 000
	Handelsbanken, 1,05% ränta, bundet till 20230901	-950 127	-959 899
		-10 070 127	-13 179 899

Av lånen förfaller 109 772 kr inom ett år.

Eventuella lån med förfalldatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum.

Not 8	Ställda säkerheter per skuldpost	2021/2022	2020/2021
	<i>Fastighetsinteckningar</i>		
	Handelsbanken	25 163 000	25 163 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 221018

Viktor Flodin Ordförande

Rose-Marie Nyrén

Peter Dehlbom

Annika Sunvisson

Anton Högelin

Jonathan Segerberg

Min revisionsberättelse har lämnats

26/10 - 2022.

Roy Eide
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjösavägen 11-19
Org. nr 769624-9445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjösavägen 11-19 för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30.

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 2022 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 "Revisorans 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 uppger, 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.

Revisorans 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 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 2021-07-01 -- 2022-06-30 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:

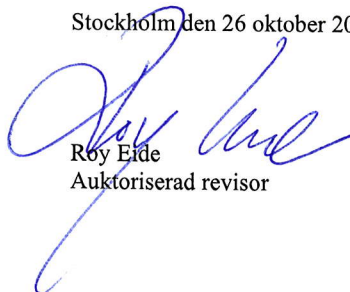
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Stockholm den 26 oktober 2022



Roy Eide
Auktoriserad revisor