

BRF SJÖSTADEN 1

---

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2022







# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.







## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter - tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Årsredovisning för  
**Brf Sjöstaden 1**  
769606-2509

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-14
Noter till resultaträkning	10-12
Övriga noter	14-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Sjöstaden 1 (769606-2509) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2021-10-21. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Halvön 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Hammarby Allé 161-165 / Hammarby Allé 33 / Lugnets Allé / Lugnets Allé 19-37 / Styrbordsgatan 4-18. Halvön 1 byggdes år -2003. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<b>Antal</b>	<b>Benämning</b>	<b>Total yta (kvm)</b>
167	Lägenheter, bostadsrätt	12 513
6	Lokaler, hyresrätt	2 129
105	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i PROINOVA AGENCY AB. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-12. På stämman deltog 41 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Mette Hultgren	Ordförande
Anette Ellsäter	Ledamot
Catharina Hillerström Vagli	Ledamot
Oscar Henriques	Ledamot
Joel Valdemar Sundstedt	Suppleant
Sara Hultén	Suppleant
Stefan Svarrer	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mette Hultgren, Oscar Henriques, Sara Hultén och Joel Valdemar Sundstedt.

Föreningens firma tecknas av Anette Ellsäter, Mette Hultgren, Catharina Hillerström Vagli och Oscar Henriques.

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Valberedningen har utgjorts av Tove Ahner, Lennart Danielsson och Behzad Farmand.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

2020	OVK Lägenheter
2020	Byte av markunderlag lekplats övre gården, samt byte av lekutrustning
2020	Beskärning av träd och växtlighet på innergårdarna
2020	Installation av 16 laddplatser nedre garaget
2021	Byte av fläktmotorer i Undercentralen
2021	Komplettering av cykelställ i cykelrum
2021	Byte till digitala postboxar i samtliga portar
2021	Slipning och lackning av samtliga entréportar
2022	I justering av samtliga radiatorer i fastigheten
2022	Inventering av vatten, avlopp och ventilation i samtliga lägenheter
2022	Installering av legionellbrickor på vattenburna handdukstorkar
2022	Dränering nedre gård

## Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
1-3	Under 2023-2025 beräknas inga större underhåll att påbörjas, endast löpande underhåll. Under 2022 och 2023 har förstudier gjorts i syfte att undersöka status på fasaderna. Analyser av förstudierna kommer att göras under 2023 för att kunna planera kommande underhåll.

## Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 217 st. Under året har 28 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 245 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har flera större händelser ägt rum.

Städning av fastigheten:

I april bytte föreningen städfirma, från Rubins till Fastighetsägarna. Städningen nådde dock inte upp till villkoren i avtalet vilket gjorde att styrelsen efter många diskussioner och påpekanden om hur och när städningen borde utföras, inte såg annan utväg än att säga upp avtalet i förväg. Avtalet avslutades därför 31 december 2022 och föreningen fick viss ekonomisk kompensation för bristerna i städningen. Nytt avtal för städning av fastigheten slöts i stället med Skarings från och med 1 januari 2023



#### Ekonomisk förvaltare:

1 juli bytte föreningen ekonomisk förvaltare, från Nabo till Fastighetsägarna. Övergången har inneburit en hel del brister och svårigheter och styrelsen har vid upprepade tillfällen haft uppföljande möten för att förbättra och förtydliga rutinerna. Inledningsvis hade Fastighetsägarna stora svårigheter att få över alla filer och dokumentation som fanns hos Nabo.

I samband med att vi har ny ekonomisk förvaltare har vi lagt över hantering av garage och garagekön till Fastighetsägarna.

#### Coop:

Nytt hyresavtal har slutits med Coop som gäller från 1 november 2022 till 31 oktober 2027. Det nya avtalet innebär något höjd hyra men framför allt har vi tagit fram en tydligare gränsdragningslista  
Injustering av radiatorer:

Under september inleddes arbete med injustering av alla radiatorer. Syftet är att få jämnare inomhustemperatur i våra lägenheter samt minska energiåtgången.

#### Inventering

I samband med injusteringen av radiatorer har vi låtit fastighetsförvaltaren inventera samtliga lägenheter till de delar som föreningen ansvarar för. Vatten, avlopp och ventilation.

#### Översyn handdukstorkar

I de lägenheter som har kvar de vattenburna handdukstorkarna har vi låtit montera så kallade legionellabrickor för att undvika att vvc temperatur blir för låg i vårt tappvattensystem.

#### Mätning av varmvatten

I samband med mätning av varmvattentemperaturer upptäcktes att den VVC-pump som vi hade inte var tillräcklig, därför installerades en ny och kraftigare.

#### Dränering nedre gården

Föreningen har låtit dränera om delar av nedre gården mot Styrbordsgatan 16 för att förhindra att fukt tränger in. Det upptäcktes under hösten att fukt hade trängt in och ner i förrådsutrymme på Styrbordsgatan 16.

#### Fågelpiggar

Vi har installerat fågelpiggar längs med Lugnets Allé för att förhindra att fåglar, framförallt duvor, förorenar fasad, fönsterbleck med mera.

#### Omläggning av lån:

Föreningen har tre lån, alla tre hade villkorsförändringar 30/9 respektive 30/10.

Ett lån på 56 951 700 kr band vi på 2 år till en ränta på 3,62%, amortering 48.300 kr/kvartal

Ett lån på 12 216 057 och ett lån på 59.542.093 kronor fördelade vi om till två lån på vardera 35 879 075 kronor - detta för att skapa större flexibilitet vid nästa villkorsförändring den 30 oktober. På dessa lån har vi löpande ränta och amorterar 89.700 kr/kvartal och lån.

Planen är att vid villkorsförändring kunna göra extraamorteringar om cirka 2,5 miljoner på vardera lån vilket innebär att vi når det uppsatta målet att nå en belåningsgrad under 10 000 kr/kvm redan under hösten 2023.

#### Miljöcertifiering.

Föreningen har under de senaste tre åren arbetat med att certifiera byggnaderna enligt Swedish Green Building Councils (SGBC) miljöbyggnad silver. I slutet av 2022 skickades alla dokument in. Efter granskning fick vi nedslag på ett par indikatorer i början av 2023. Den för solvärmelast och den för fukt. Styrelsen skickade in avsiktsförklaringar för åtgärder men SGBC godtog inte dessa. I den snäva tidsram som förelåg blev det nödvändigt att för tillfället avbryta certifieringen för den stora huvudbyggnaden. Gårdshuset klarade sin certifiering miljöbyggnad silver!

De goda nyheterna är att vi fått en mycket god förståelse för våra byggnader och tekniska system. Där brister påvisats genom arbetet med miljöcertifieringen har mindre projekt löpande genomförts och många problem har arbetats bort. Vi har sammantaget fått till ett bättre inomhusklimat samt en lägre energiförbrukning. Många projekt hade inte varit möjliga utan alla medlemmars involvering med att tex öppna upp på utsatt tid för diverse hantverkare. Vår bostadsrättsförening har fått en mycker mer träffsäker underhållsplan efter certifierings genomgångar av indikatorerna. Föreningen fortsätter att arbeta med förbättringar med siktet inställt på en certifiering av huvudbyggnaden framöver.

#### OVK genomförd

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, genomfördes under året i fastighetens hyreslokaler.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

### Sparkonton

Efter räkenskapsårets slut har föreningen placerat 6 miljoner kronor på räntebärande konton.

2,5 miljoner på ett fasträntekonto med 2,85 procent ränta, låst under 6 månader.

2,5 miljoner på ett fasträntekonto med 2,75 procent ränta, låst under 3 månader.

1 miljon på ett sparkonto med fira uttag med 1,40 procent ränta.

Åskledare installerades i hela fastigheten under mars månad 2023.



## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	17 426	17 723	17 814	17 279
Resultat efter fin. poster (tkr)	1 012	3 057	1 574	2 496
Soliditet (%)	70,8	70,2	69	69

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	209 717 880	91 037 921	13 731 034	5 129 823	3 056 945	322 673 604
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-148 000	148 000		
Balanseras i ny räkning				3 056 945	-3 056 945	
Årets resultat					1 011 552	1 011 552
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>209 717 880</b>	<b>91 037 921</b>	<b>13 583 034</b>	<b>8 334 768</b>	<b>1 011 552</b>	<b>323 685 156</b>

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

Balanserat resultat	8 334 768
Årets resultat	<u>1 011 552</u>
Totalt	<b>9 346 320</b>
Avsättning till yttre fond	2 096 000
Uttag ur yttre fond	-1 941 430
Balanseras i ny räkning	<u>9 191 750</u>
Summa	<b>9 346 320</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	17 426 341	17 280 541
Övriga rörelseintäkter		<u>381 414</u>	<u>479 025</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>17 807 755</b>	<b>17 759 566</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-10 655 213	-9 194 927
Övriga externa kostnader	4	-159 766	-42 222
Personalkostnader och arvoden	5	-341 841	-536 973
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-4 347 420</u>	<u>-4 340 932</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 504 240</b>	<b>-14 115 054</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 303 515</b>	<b>3 644 512</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 418	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 300 381</u>	<u>-587 574</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 291 963</b>	<b>-587 567</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 011 552</b>	<b>3 056 945</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 011 552</b>	<b>3 056 945</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>1 011 552</b>	<b>3 056 945</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6,11	441 578 867	445 644 444
Inventarier, maskiner och installationer	7	4 470 629	4 752 473
Summa materiella anläggningstillgångar		446 049 496	450 396 917
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		446 049 496	450 396 917
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 420 713	325 739
Övriga fordringar	8	9 052 762	8 680 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		242 554	432 689
Summa kortfristiga fordringar		10 716 029	9 439 035
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		481 021	380
Summa kassa och bank		481 021	380
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		11 197 050	9 439 415
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		457 246 546	459 836 332

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		300 755 801	300 755 801
Fond för yttre underhåll		13 583 034	13 731 034
Summa bundet eget kapital		314 338 835	314 486 835
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 334 769	5 129 823
Årets resultat		1 011 552	3 056 945
Summa fritt eget kapital		9 346 321	8 186 768
<b>Summa eget kapital</b>		<b>323 685 156</b>	<b>322 673 603</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit		-	1 046 580
Övriga skulder till kreditinstitut	10	56 951 700	-
Summa långfristiga skulder		56 951 700	1 046 580
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	71 758 150	132 157 965
Leverantörsskulder		593 995	454 111
Skatteskulder		175 798	155 706
Övriga skulder		444 633	474 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 637 114	2 873 545
Summa kortfristiga skulder		76 609 690	136 116 149
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>457 246 546</b>	<b>459 836 332</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Markanläggningar	2-20%	(2-20 %)
Maskiner och inventarier	4-20%	(4-20%)
Fastighetsförbättringar	6,66-6,67%	(6,66-6,67%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	8 773 075	8 756 916
Hyror	8 783 251	8 693 079
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 624	-
Övriga hyresintäkter	242 204	309 571
Påminnelseavgifter	1 260	-
Övriga rörelseintäkter, momsplikt	4 341	-
	<u>17 807 755</u>	<u>17 759 566</u>

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	634 730	244 957
Städning	308 846	274 006
Tillsyn, besiktning, kontroller	289 110	12 319
Trädgårdsskötsel	398 628	480 246
Snöröjning	57 940	21 182
Sotning	12 731	3 728
Reparationer	993 377	875 861
El	2 426 419	2 051 980
Uppvärmning	41 184	-
Vatten	356 848	366 327
Sophämtning	139 035	121 493
Fettavskiljare	1 960	-
Försäkringspremie	175 545	174 993
Självrisk	-	71 400
Trivselkonto	14 338	-
Fastighetsavgift bostäder	253 673	-
Fastighetsskatt lokaler	1 040 000	1 113 653
Övriga kostnader	258 507	736 653
Kabel-tv/Bredband/IT	440 857	441 742
Förvaltningsarvode ekonomi	175 561	142 411
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	98 698	59 610
Panter och överlåtelser	17 370	-
Förvaltningsarvode teknik	138 249	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	74 124	-
Juridiska åtgärder	92 705	12 845
Övriga köpta tjänster (bankavgifter, medlemsavgifter mm)	273 348	-
	<u>8 713 783</u>	<u>7 205 406</u>

## Underhåll

Planerat underhåll	114 219	1 951 281
Bostäder	-	-
Värme	256 745	-
Ventilation	62 500	-
Tak	177 631	-
Mark	203 695	-
Övrigt	-	29 727
Byte av termostater samt injustering av samtliga radiatorer i fastigheten	1 126 640	8 513

Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>10 655 213</u>	<u>9 194 927</u>
---	-------------------	------------------

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Porto / Telefon	66 891	42 222
Övriga externa tjänster - konsultkostnader	42 478	-
Besiktnings- och utredningskostnader	15 056	-
Revisionarvode	<u>35 341</u>	<u>-</u>
<b>Summa</b>	<b>159 766</b>	<b>42 222</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Styrelsearvode som inte är lön	97 790	87 200
Övrigt arvode styrelse som inte är lön	49 350	-
Lön	122 640	351 590
Sociala kostnader	71 605	97 272
Utbildning	<u>456</u>	<u>911</u>
	<b>341 841</b>	<b>536 973</b>

## Not 6 Byggnad och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	362 273 000	362 273 000
-Ombyggnad	2 159 462	2 159 462
-Mark	120 000 000	120 000 000
-Markanläggning	7 186 050	7 186 050
	<u>491 618 512</u>	<u>491 618 512</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-45 974 068	-41 938 260
-Årets avskrivning enligt plan	-4 065 575	-4 035 808
	<u>-50 039 643</u>	<u>-45 974 068</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>441 578 869</b>	<b>445 644 444</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	345 000 000	274 000 000
Mark	386 000 000	288 000 000
	<u>731 000 000</u>	<u>562 000 000</u>
Bostäder	627 000 000	475 000 000
Lokaler	104 000 000	87 000 000
	<u>731 000 000</u>	<u>562 000 000</u>

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	7 006 188	7 006 188
	<u>7 006 188</u>	<u>7 006 188</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-2 253 715	-1 940 831
-Årets avskrivning enligt plan	-281 844	-312 884
	<u>-2 535 559</u>	<u>-2 253 715</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 470 629</b>	<b>4 752 473</b>

## Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Klientmedelskonto Fastighetsägarna	8 883 644	-
Skattefordringar	169 118	575
Klientmedelskonto Nabo	-	8 675 845
Fordring leverantör	-	4 187
	<u>9 052 762</u>	<u>8 680 607</u>



## Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	380	380
Nordea Sparkonto	480 641	-
<b>Summa</b>	<b>481 021</b>	<b>380</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Stadshypotek	2024-09-18	3,62%	56 951 700		60 382 000
Stadshypotek	2023-10-30	3,28%	35 879 075		58 720 000
Stadshypotek	2023-10-30	3,28%	35 879 075		13 056 000
			<b>128 709 850</b>		<b>132 158 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-71 758 150		-132 158 000
			<b>56 951 700</b>		

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år  
Lånet beräknas efter 5 år att uppgå till 56 227 200 kr

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	181 564 000	181 564 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>181 564 000</b>	<b>181 564 000</b>

### Not 12 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

### Sparkonton

Efter räkenskapsårets slut har föreningen placerat 6 miljoner kronor på räntebärande konton.

2,5 miljoner på ett fasträntekonto med 2,85 procent ränta, låst under 6 månader.

2,5 miljoner på ett fasträntekonto med 2,75 procent ränta, låst under 3 månader.

1 miljon på ett sparkonto med fria uttag med 1,40 procent ränta.

Åskledare installerades i hela fastigheten under mars månad 2023.

## Underskrifter

Stockholm 2023-

.....  
Mette Hultgren  
Ordförande

.....  
Anette Ellsäter  
Ledamot

.....  
Catharina Hillerström Vagli  
Ledamot

.....  
Oscar Henriques  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-

.....  
BoRevision Sverige AB  
Adnin Ali  
Revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.06.2023 09:10

SENT BY OWNER:

Aliana Khaled · 08.06.2023 14:48

DOCUMENT ID:

H1BQ0r1vh

ENVELOPE ID:

H1E70ByDh-H1BQ0r1vh

DOCUMENT NAME:

2022 ÅR Sjöstaden 1\_230608\_v2.pdf

20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. METTE HULTGREN</b> mette@sjostaden1.se	Signed Authenticated	08.06.2023 14:53 08.06.2023 14:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/27) IP: 185.241.160.4
<b>2. Anette Karin Susanne Ellsäter</b> anette@sjostaden1.se	Signed Authenticated	08.06.2023 16:13 08.06.2023 16:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/01/20) IP: 95.205.178.50
<b>3. Catharina Maria Hillerström Vagli</b> catharina@sjostaden1.se	Signed Authenticated	08.06.2023 16:15 08.06.2023 16:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/10/28) IP: 83.249.77.48
<b>4. OSCAR HENRIQUES</b> oscar@sjostaden1.se	Signed Authenticated	08.06.2023 16:41 08.06.2023 16:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/04/23) IP: 188.149.159.108
<b>5. ADNIN ALI</b> adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	09.06.2023 09:10 09.06.2023 09:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 176.10.144.205

\* 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 Brf Sjöstaden 1, org.nr. 769606-2509

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstaden 1 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 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 Sjöstaden 1 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.06.2023 09:09

SENT BY OWNER:

Aliana Khaled · 08.06.2023 16:04

DOCUMENT ID:

rkefxlw1v2

ENVELOPE ID:


ryZxIP1vn-rkefxlw1v2

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse digitalt.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	 Signed Authenticated	09.06.2023 09:09 09.06.2023 09:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 176.10.144.205

\* 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