



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sjövikstorget

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-07-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningarna:

#### GA9 Garage

Gemensamhetsanläggningen omfattar garageanläggning i två plan, med tillhörande tekniska installationer, såsom ventilation, brandlarm, sprinkler, portar, dagvattenpumpar, kamerautrustning mm. Delägare är närliggande föreningar brf. Sjövikstorget, Entréhuset, Sjövikskajen, Sjöviksbryggan samt AMF-fastighet. Anläggningen förvaltas i form av samfällighetsförening.

Brf Sjövikstorget har under året 2022, genom att vara representerad i styrelsen GA9, varit direkt delaktig i driften av GA9 gemensamhetsanläggning.

#### GA10 Karaffgatan

Gemensamhetsanläggningen omfattar gator inklusive underliggande brokonstruktion och ledningar. Delägare är Brf Sjövikstorget, Brf Sjövikskajen och Brf Sjöviksbryggan. Anläggningen förvaltas i form av delägarförvaltning.

#### GA4 Buteljigatan samt del av Marieviksgatan

Gemensamhetsanläggningen omfattar hela Buteljigatan samt del av Marieviksgatan. Här ingår gator, kommunikationsytor, planteringar, dagvattenbrunnar och belysningsanordningar. Delägare är närliggande föreningar brf. Sjövikstorget, Entréhuset, Sjövikskajen, Sjöviksbryggan samt AMF-fastighet.

Anläggningen förvaltas i form av samfällighetsförening.

Brf Sjövikstorget har under året 2022, genom att vara representerad i styrelsen GA4, varit direkt delaktig i driften av GA4 gemensamhetsanläggning.

#### GA8 Innergård, Tvättstuga, Lokal m.m.

Gemensamhetsanläggningen omfattar Brf Sjövikstorgets och Brf Sjöviksbryggans gemensamma och samägda: innergård, tvättstuga, övernattnings- och gemensamhetslokal med tillhörande WC/Dusch; två cykelrum samt ett gemensamt förråd.

Under året 2022 har de haft två gemensamma städdagar. GA 8 har under året genom 2 entreprenörer ersatt befintliga grindar med nya högre och med tillhörande lås. Under 2022 har skötseln av växter utförts av entreprenör. Ytterligare cykelställ har installerats i cykelrummen. Samt bortstädning av cyklar som blivit lämnade.

Anläggningen förvaltas i form av samfällighetsförening

Brf Sjövikstorget har under året 2022, genom att vara representerad i styrelsen GA8, varit direkt delaktig i driften av GA8 gemensamhetsanläggning.

#### **Styrelsen**

Lars Berglund	Ordförande
Sarah Gannon	Ledamot
Svante Lagerwall	Ledamot
Tomas Lundgren	Ledamot

Tommy Lärfars	Suppleant
Hans-Erik Norman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### **Revisor**

Matz Ekman	Ordinarie Extern	LR Bostadsrättsrevision
------------	------------------	-------------------------

#### **Valberedning**

Anna Hultengard	Sammanställande
-----------------	-----------------

#### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

#### **Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MARIEVIK 34	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### **Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2011.

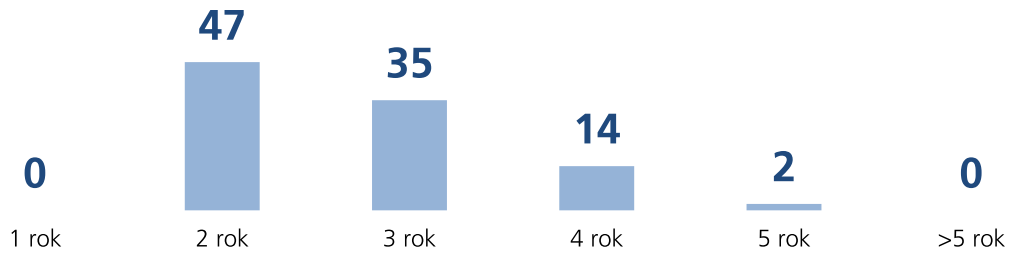
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 082 m<sup>2</sup>, varav 6 748 m<sup>2</sup> utgör boyta och 334 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.



## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 98 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	209 m <sup>2</sup>	2027-09-30
Restaurang	125 m <sup>2</sup>	2026-02-01

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
GA8	Tvättstuga, cykelförråd, styrelserum

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen har uppdaterats 2023.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	2023-12-31

## Föreningens ekonomi

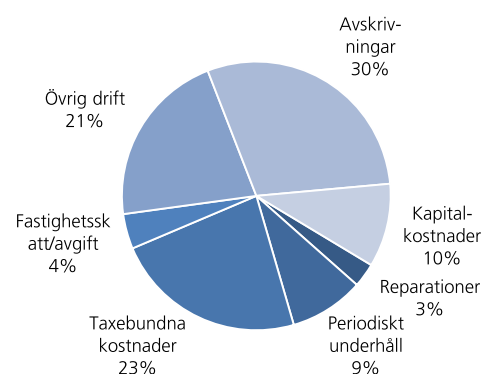
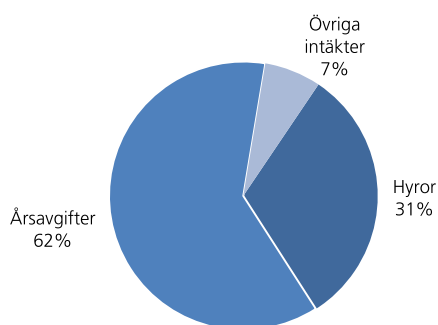
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 990 915</b>	<b>2 138 866</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 499 943	6 442 719
Finansiella intäkter	4 757	918
Ökning av kortfristiga skulder	980 282	0
Minskning av kortfristiga fordringar	0	21 943
	<b>7 484 982</b>	<b>6 465 580</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 683 509	3 670 130
Finansiella kostnader	778 876	892 210
Ökning av kortfristiga fordringar	324 364	0
Minskning av långfristiga skulder	1 450 000	1 550 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	501 191
	<b>7 236 748</b>	<b>6 613 531</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 239 149</b>	<b>1 990 915</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>248 234</b>	<b>-147 951</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Nya och högre grindar mot innergården har satts upp. Samtliga 4 grindar har lås.
- Ett av lånen har omförhandlats hos Handelsbanken till en högre ränta. Ett andra lån har flyttats till SBAB till en högre ränta med lägre än Handelsbanken och SEB
- Ett projekt pågår för översyn och eventuell ombyggnad av undercentralen. En energiutredning visar att det möjlighet för besparing.
- I samband med det årliga luftfilterbytet har samtliga lägenheter i föreningen fått nya filter.
- Hyresavtalet med restaurang Primo Ciao Ciao är tecknat och det förlängs med ytterligare fem år.
- Bytt ekonomisk förvaltare till SBC
- Nytt 5 års avtal med Telia Tripple Play, distribution av nya routrar, TV-boxar och ökad bandbredd 1000 mbit/s.
- JM åtgärdat vattenläckage till förrådsutrymmen.
- Nytt avtal Stockholm Vatten sophämtning Karaffgatan.
- Ny rutin för debitering av övernattningslägenhet.
- Fortsatt installation av Axema låssystem innerdörrar.
- Bytt ut och reparerat trasiga sopkärl.
- Infört matavfallshantering i soprummet.
- Sopkärlstvättning.
- Infört digital signering av dokument.
- Infört system för bokning av innergården.
- Brandskyddskontroll av våra restauranglokaler samt åtgärdat brister.
- Bytt leverantör av sotning.
- Bättringsmålning trapphus, monterat hörnskydd.
- Tagit fram strategi för tillsättandet av valberedning.
- Utökat samarbete med Kones regionledning gällande felande hissar.
- Förberett för byte av elleverantör.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 98 st

Överlåtelser under året: 17 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 144

Tillkommande medlemmar: 22

Avgående medlemmar: 19

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 147

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	600	600	626	626
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	4 241	3 944	-	-
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 187	11 402	11 624	11 898
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	56	37	40	46
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	72	73	51	63
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	97	27	30	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	110	126	148	174
Soliditet (%)	79	79	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 235	-408	-7	-912
Nettoomsättning (tkr)	6 485	6 322	6 424	5 886

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 748 m<sup>2</sup> bostäder och 334 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	110 714 000	0	0	110 714 000
Upplåtelseavgifter	181 987 000	0	0	181 987 000
Fond för yttre underhåll	2 422 141	168 700	168 700	2 084 741
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>295 123 141</b>	<b>168 700</b>	<b>168 700</b>	<b>294 785 741</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 496 273	-168 700	-576 736	-7 750 837
Årets resultat	-1 235 254	-1 235 254	408 036	-408 036
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-9 731 527</b>	<b>-1 403 954</b>	<b>-168 700</b>	<b>-8 158 873</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>285 391 614</b>	<b>-1 235 254</b>	<b>0</b>	<b>286 626 868</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 235 254
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 327 573
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-168 700
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-9 731 527</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

692 009
<b>-9 039 518</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 484 598	6 321 512
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 345	121 207
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 499 943</b>	<b>6 442 719</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 185 096	-3 456 763
Övriga externa kostnader	Not 5	-356 537	-91 925
Personalkostnader	Not 6	-141 876	-121 442
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 277 569	-2 289 333
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 961 078</b>	<b>-5 959 463</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-461 135</b>	<b>483 256</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 757	918
Räntekostnader och liknande resultatposter		-778 876	-892 210
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-774 119</b>	<b>-891 292</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 235 254</b>	<b>-408 036</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 235 254</b>	<b>-408 036</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	359 845 710	362 123 279
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>359 845 710</b>	<b>362 123 279</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>359 845 710</b>	<b>362 123 279</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	163 937	5 664
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 304 101	1 818 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	226 621	141 596
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 694 659</b>	<b>1 965 834</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	16 910	173 137
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>16 910</b>	<b>173 137</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 711 569</b>	<b>2 138 971</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>362 557 278</b>	<b>364 262 250</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		292 701 000	292 701 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 422 141	2 084 741
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>295 123 141</b>	<b>294 785 741</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 496 273	-7 750 837
Årets resultat		-1 235 254	-408 036
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 731 527</b>	<b>-8 158 873</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>285 391 614</b>	<b>286 626 868</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	58 340 000	46 050 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>58 340 000</b>	<b>46 050 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 150 000	30 890 000
Leverantörsskulder		313 864	155 249
Skatteskulder		109 973	4 928
Övriga skulder		263 982	30 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	987 846	504 272
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 825 664</b>	<b>31 585 382</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>362 557 278</b>	<b>364 262 250</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	24 år	24 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 010 491	4 053 376
Hyror lokaler momspliktiga	1 410 423	1 313 293
Hyror lokaler	6 000	4 000
Hyror garage/parkering moms	0	571 505
Hyror parkering moms	580 989	0
Hyror parkering	49 163	77 614
Hyror förråd	0	1 200
Fastighetsskatt	0	42 669
Bredbandsintäkter	247 950	264 600
Hysesrabatt	-2 083	-94 996
Varmvattenintäkter	110 540	0
Värmeintäkter	0	88 251
Gemensamhetslokal	22 750	0
Överlåtelse/pantsättning	31 154	0
Avgift andrahandsuthyrning	16 503	0
Gästlägenhet	700	0
Öresutjämning	19	0
	<b>6 484 598</b>	<b>6 321 512</b>



<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	3 744	27 224
	Fakturerade kostnader moms	15 380	0
	Fakturerade inkassokostnader	0	60
	Övriga erhållna bidrag	0	30 304
	Övriga intäkter	-3 779	0
	Överlåtelse	0	24 990
	Pantsättning	0	10 948
	Avgift andrahandsuthyrning	0	14 641
	Gästlägenhet	0	13 030
	Öresutjämnning	0	9
		<b>15 345</b>	<b>121 206</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	158 029	99 421
	Fastighetsskötsel beställning	21 369	109 367
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	906
	Städning entreprenad	116 710	108 104
	Städning enligt beställning	4 500	18 253
	Mattvätt/Hyrmattor	35 032	36 950
	Sotning	11 334	12 322
	Hissbesiktning	4 958	4 860
	Myndighetstillsyn	4 410	2 460
	Bevakning	25 236	24 385
	Gemensamma utrymmen	2 555	0
	Garage/parkering	0	138 480
	Sophantering	6 161	0
	Gård	0	148 435
	Serviceavtal	115 336	70 330
	Förbrukningsmateriel	7 074	0
	Teleport/hissanläggning	388	0
	Brandskydd	0	1 417
	Förvaltningsarvode	0	186 530
	Övriga driftkostnader	0	60 774
	Övrigt	0	12 500
		<b>513 092</b>	<b>1 082 868</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	6 883	0
	Lokaler	3 296	0
	Sophantering/återvinning	411	0
	Entré/trapphus	18 859	0
	Lås	11 336	5 336
	VVS	3 535	5 371
	Värmeanläggning/undercentral	73 008	151 226
	Ventilation	60 456	46 341
	Elinstallationer	3 727	5 181
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 655	0
	Hiss	16 619	48 360
	Mark/gård/utemiljö	1 764	0
	Skador/klotter/skadegörelse	17 414	0
	Vattenskada	6 538	0
		<b>226 501</b>	<b>261 815</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER fortsättning	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	21 934
	Lås	0	311 850
	Värmeanläggning	0	118 838
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	374 082	0
	Mark/gård/utemiljö	317 928	0
		<b>692 010</b>	<b>452 622</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	399 212	262 604
	Värme	511 983	514 044
	Vatten	689 449	188 082
	Sophämtning/renhållning	192 464	196 943
		<b>1 793 108</b>	<b>1 161 673</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	90 766	111 081
	Samfällighetsavgift	352 197	0
	Kabel-TV	193 780	233 148
		<b>636 743</b>	<b>344 229</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>323 642</b>	<b>213 432</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 185 096</b>	<b>3 456 763</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	8 525	0
	Tele- och datakommunikation	80 421	0
	Inkassering avgift/hyra	5 314	0
	Hysesförluster	8 278	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 768	32 051
	Föreningskostnader	20 197	0
	Styrelseomkostnader	8 761	0
	Förvaltningsarvode	124 458	0
	Förvaltningsarvodena övriga	15 000	0
	Administration	48 347	0
	Konsultarvode	6 190	0
	Tidningar facklitteratur	1 788	0
	Övriga driftkostnader	4 490	59 874
		<b>356 537</b>	<b>91 925</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	120 750	98 566
	Sociala kostnader	21 126	22 876
		<b>141 876</b>	<b>121 442</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	2 263 830	2 275 973
	Förbättringar	13 739	13 360
		<b>2 277 569</b>	<b>2 289 333</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	380 917 308	380 917 308
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>380 917 308</b>	<b>380 917 308</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-18 794 029	-16 504 696
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 277 569	-2 289 333
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-21 071 598</b>	<b>-18 794 029</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>359 845 710</b>	<b>362 123 279</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	113 845 084	113 845 084
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	204 800 000	140 600 000
	Taxeringsvärde mark	137 678 000	89 594 000
		<b>342 478 000</b>	<b>230 194 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	325 000 000	216 000 000
	Lokaler	17 478 000	14 194 000
		<b>342 478 000</b>	<b>230 194 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	19 869	796
	Klientmedel hos SBC	1 187 789	1 817 778
	Fordringar	61 993	0
	Räntekonto hos SBC	1 034 450	0
		<b>2 304 101</b>	<b>1 818 574</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	70 780	67 172
	Kabel-TV	0	21 404
	Administration	0	4 229
	Parkeringsintäkt	0	48 791
	Samfällighetsavgift	155 841	0
		<b>226 621</b>	<b>141 597</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	2 084 741	0
	Reservering enligt stadgar	168 700	1 916 041
	Reservering enligt stämmobeslut	168 700	168 700
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 422 141</b>	<b>2 084 741</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,920 %	14 600 000	14 800 000	2026-10-30
	Handelsbanken	0,610 %	15 150 000	15 350 000	2025-10-30
	Handelsbanken	3,690 %	13 934 000	14 784 000	2024-10-30
	Handelsbanken	1,300 %	16 350 000	16 350 000	2023-12-30
	Handelsbanken		0	15 656 000	Löst
	SBAB	4,080 %	15 456 000	0	2026-01-14
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>75 490 000</b>	<b>76 940 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 150 000	-30 890 000	
			<b>58 340 000</b>	<b>46 050 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 71 490 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	88 000 000	88 000 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Värme	0	80 444
	Sophämtning	68 248	0
	Extern revisor	25 000	40 000
	Arvoden	78 752	78 750
	Sociala avgifter	24 744	24 620
	Ränta	24 139	23 450
	Avgifter och hyror	766 963	257 008
		<b>987 846</b>	<b>504 273</b>

## Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

- Nya och högre grindar mot innergården har satts upp. Samtliga 4 grindar har lås.
- Ett av lånen har omförhandlats hos Handelsbanken till en högre ränta. Ett andra lån har flyttats till SBAB till en högre ränta med lägre än Handelsbanken och SEB
- Ett projekt pågår för översyn och eventuell ombyggnad av undercentralen. En energiutredning visar att det möjlighet för besparing.
- I samband med det årliga luftfilterbytet har samtliga lägenheter i föreningen fått nya filter.
- Hyresavtalet med restaurang Primo Ciao Ciao är tecknat och det förlängs med ytterligare fem år.
- Bytt ekonomisk förvaltare till SBC
- Nytt 5 års avtal med Telia Tripple Play, distribution av nya routrar, tv-boxar och ökad bandbredd 1000 mbit/s.
- JM åtgärdat vattenläckage till förrådsutrymmen.
- Nytt avtal Stockholm Vatten sophämtning Karaffgatan.
- Ny rutin för debitering av övermattningslägenhet.
- Fortsatt installation av Axema låssystem innerdörrar.
- Bytt ut och reparerat trasiga sopkärl.
- Infört matavfallshantering i soprummet.
- Sopkärlstvättning.
- Infört digital signering av dokument.
- Infört system för bokning av innergården.
- Brandskyddskontroll av våra restauranglokaler samt åtgärdat brister.
- Bytt leverantör av sotning.
- Bättringsmålning trapphus, monterat hörnskydd.
- Tagit fram strategi för tillsättandet av valberedning.
- Utökat samarbete med Kones regionledning gällande felande hissar.
- Förberett för byte av elleverantör.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den dag som framgår av de elektroniska signaturerna

Lars Berglund  
*Ordförande*

Sarah Gannon  
*Ledamot*

Svante Lagerwall  
*Ledamot*

Tomas Lundgren  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Matz Ekman  
*Auktoriserad revisor*

## 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 2022 – 31 december 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 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 fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 2022 – 31 december 2022 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

### Revisorers 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 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 den 21 juni 2023

Matz Ekman  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!





Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)