

Bostadsrättsföreningen Sjöviken väst

Org.nr: 769609-3751

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjövikens väst, organisationsnummer 769609-3751, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen som bildades 2003-02-27.

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Seminariet 5 i Strängnäs kommun som förvärvades 2005-10-17 och färdigställdes år 2006.

Föreningens säte är i Strängnäs kommun, Södermanlands län.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2003

Ekonomisk plan registrerades år 2006

Föreningens stadgar registrerades år 2016

Beskattning

Då föreningens verksamhet till övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Marianne Hagberg
Ledamot	Tarja Chis
Ledamot	Bo Strandberg
Ledamot	Kristina Shemeikka Norberg
Suppleant	Bengt Sundgren
Suppleant	Barry Siegel

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda styrelsemöten och 1 konstituerande möte. Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern	Ola Trané BoRevision i Sverige AB
Intern	Anders Palmblad

Valberedning

Valberedningen har bestått av Per Åke Persson (sammankallande), Veine Vedin och Jan Sjöholm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022/03/06

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsförsäkring
Skadedjursförsäkring och avtal måssanering
TV/Bredband
Trädgårdsskötsel
Snörenhållning
Fjärrvärme, el, återvinning, vatten
Fjärrvärme
Service hissar
Fastighetslån

Leverantör

allabrf.se
Länsförsäkringar
Anticimex
Härad Vision
Firma Håkan P Mattsson
Maskinring
SEVAB
Solör
Kone
Nordea

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: SEMINARIET 5

Gemensamhesanläggningar:

Strängnäs Seminariet ga:2:

Kallbadhus tillsammans med Brf Sjövikens 1 där ägarandelen för Brf Sjövikens Väst är 63%.

Strängnäs Seminariet ga:3

Uppfartsväg till Kung Göstas väg 30 tillsammans med Brf Villa Culmen Strängnäs och Hefosa Strängnäs AB, där ägarandelen för Brf Sjövikens Väst är 33%.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår styrelseansvar och även bostadsrättstillägg. Observera att den sistnämnda inte ersätter hemförsäkringen. Skadedjurförsäkring och tvåårigt avtal för måssanering är tecknade hos Anticimex från 2022.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2006

Totalyta (m²):

3 700

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	6
2 rok	2
3 rok	20
4 rok	12
5 rok	1
Summa	41
Totalt antal bostadslägenheter:	41

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal
	1

Parkering

Föreningar har 37 Bilplatser, 9 Carportplatser. Totalt 46 platser varav 17 platser med laddstolpar

Underhållsplan

Föreningen har en 50-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Årligen avsätter föreningen medel till underhållsplanen.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Kontroll av fasader	2022	Årets fastighetsbesiktning har utförts utav styrelsen utsedda representanter där det har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer. Genomgång har även skett tillsammans med anlitat byggnadsföretag i samband med åtgärd av mindre putsskada.
Grunder	2022	Grunder har målats och putsskada har reparerats
Justering gradtal	2022	Justering av inställningar för grader på varmt vatten i hus 11
Spolning	2022	Spolning av avlopp i hus 4
Målning	2022	Målning av portar
Staket	2022	Nytt staket för att förhindra spring av obehöriga på gård
Belysning	2022	Ny belysning i miljörum

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året investerat och installerat 17 laddstolpar. Nettosumma efter avdrag för bidrag blev 134 878 kr.

Badhuset

Verksamheten i den delägda gemensamhetsanläggningen Badhuset (delägd med Brf Sjövikens 1) har fungerat väl. Under sommarperioden har det även i år varit hög utnyttjandegrad av soldäcket.

Under 2022 har följande genomförts utöver löpande underhåll:

- Byte av frostskyddskabel.
- Montering av totalt 27 LED-lampor på däck och under trappan.
- Nya elpatroner i bastuaggregatet.
- Komplettering med nya möbler.
- Ny projektor för bild- och filmvisning.

Grannsamverkan

Föreningen är med i både grannsamverkan och båtsamverkan mot brott i samarbete med Polisen.

Fest- och Fritidskommittén

Utöver vår- och höststädning i trädgårdarna samt ljusständning 1:a advent har även en bouleväll arrangerats.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	56
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter har överlåtits.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	56

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 583	2 575	2 591	2 692
Årsavgifter, tkr	2 127	2 127	2 127	2 287
Resultat efter finansiella poster, tkr	-251	-338	-221	-104
Soliditet ¹ , %	80	80	79	79

Föreningen, kr

Skuld/kvm totalyta	5 304	5 394	5 458	5 602
--------------------	-------	-------	-------	-------

Bostadsrätten, kr

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	602	602	602	647
-------------------------------	-----	-----	-----	-----

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 020 000	1 531 766	1 253 937	-338 454	81 467 249
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		183 000	-183 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-159 105	159 105		0
Balanseras i ny räkning			-338 454	338 454	0
Årets resultat				-250 701	-250 701
Belopp vid årets utgång	79 020 000	1 555 661	891 588	-250 701	81 216 548

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	891 588
Årets resultat	-250 701
Totalt	640 887

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	123 000
Balanseras i ny räkning	517 887
Totalt	640 887

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 582 704	2 574 840
Summa Rörelseintäkter		2 582 704	2 574 840
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 557 360	-1 671 927
Administration och förvaltning	4	-115 526	-119 498
Personalkostnader	5	-51 447	-45 327
Avskrivningar	6	-840 975	-827 488
Summa Rörelsekostnader		-2 565 308	-2 664 240
RÖRELSERESULTAT		17 396	-89 400
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 526
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 097	-251 580
Summa Finansiella poster		-268 097	-249 054
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-250 701	-338 454
RESULTAT FÖRE SKATT		-250 701	-338 454
ÅRETS RESULTAT		-250 701	-338 454

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	99 476 448	100 303 936
Inventarier, verktyg och installationer	9	121 391	0
Summa materiella anläggningstillgångar		99 597 839	100 303 936
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		99 597 839	100 303 936
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		82 169	0
Övriga fordringar	10	1 788 525	1 189 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 918	103 361
Summa kortfristiga fordringar		1 960 611	1 292 873
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	300 000
Summa kortfristiga placeringar		0	300 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 960 611	1 592 873
SUMMA TILLGÅNGAR		101 558 451	101 896 809

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		79 020 000	79 020 000
Fond för yttre underhåll		1 555 661	1 531 766
Summa bundet eget kapital		80 575 661	80 551 766
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		891 588	1 253 937
Årets resultat		-250 701	-338 454
Summa fritt eget kapital		640 887	915 483
SUMMA EGET KAPITAL		81 216 548	81 467 249
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 868 000	17 223 000
Summa långfristiga skulder		7 868 000	17 223 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		7 868 000	17 223 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	11 755 000	2 735 000
Leverantörsskulder		208 459	151 795
Skatteskulder		5 922	7 478
Övriga skulder		21 449	16 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		483 073	295 478
Summa kortfristiga skulder		12 473 903	3 206 560
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		12 473 903	3 206 560
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 558 451	101 896 809

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	125
Laddstolpar	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	2 126 532	2 126 532
Hysesintäkter		
Lokaler	249 373	284 392
Garage och p-platser	166 371	153 700
	415 744	438 092
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	40 427	10 216
Totalt nettoomsättning	2 582 703	2 574 840

Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	172 982	112 155
Uppvärmning	493 354	471 719
Vatten och avlopp	166 662	186 103
Sophämtning	59 811	66 108
	892 808	836 085
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	0	335 080
Fastighetsstäd	79 871	0
Trädgårdsskötsel	95 044	0
Snöröjning/sandning	51 625	0
Skadedjursbekämpning	24 954	0
Övriga köpta tjänster	66 693	46 291
	318 187	381 371
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	99 508	93 135
Övriga driftkostnader		
Försäkring	53 165	61 822
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	78 219	72 924
	131 384	134 746
Reparationer		
Reparationer	115 472	67 485
Underhåll		
Underhåll	0	159 105
Totalt operativ drift och underhåll	1 557 360	1 671 927
Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	43 875	68 752
Extra ekonomisk förvaltning	7 872	13 241
	51 747	81 993
Revision		
Revisionsarvode	12 512	12 113
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	13 488	11 368
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	4 320	4 423
Bankkostnader	440	1 302
Övriga administrativa kostnader	21 877	0
Övriga kostnader	11 142	8 299
	37 779	14 024
Totalt administration och förvaltning	115 526	119 498

Övriga administrativa kostnader avser gemensamma kostnader badhuset

Not 5. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	41 998	31 450
Kostnadsersättningar	0	667
	41 998	32 117
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	0	3 996
Sociala kostnader	9 449	7 283
Övriga personalkostnader	0	1 931
	9 449	13 210
Totalt personalkostnader	51 447	45 327
Not 6. Avskrivningar	2022	2021
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	840 975	827 488
Totalt avskrivningar	840 975	827 488
Not 7. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	28 718 000	28 718 000
Summa:	28 718 000	28 718 000
Not 8. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	107 560 000	0
Anskaffningsvärde byggnad	0	103 436 000
Anskaffningsvärde mark	0	4 124 000
Utgående anskaffningsvärden	107 560 000	107 560 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 7 256 064	- 6 428 576
Årets avskrivningar	- 827 488	- 827 488
Utgående avskrivningar	- 8 083 552	- 7 256 064
Utgående redovisat värde	99 476 448	100 303 936
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	53 403 000	50 400 000
Taxeringsvärde mark	12 391 000	1 311 000
	65 794 000	51 711 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	64 200 000	50 400 000
Lokaler	1 594 000	1 311 000
	65 794 000	51 711 000

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	134 878	0
Utgående anskaffningsvärden	134 878	0
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 13 487	0
Utgående avskrivningar	-13 487	0
Utgående redovisat värde	121 391	0

Not 10. Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
ABRF GROUP AB	555 146	123 556
Skattefordran	10	5 861
HSB Klientmedelskonto	0	1 060 095
ABRF klientmedelskonto	1 233 369	0
Summa	1 788 525	1 189 512

Not 11. Kassa och bank	2022-12-31	2021-12-31
Konto hos ABRF GROUP AB	1 233 369	123 556
Konto hos HSB	0	1 060 095
Summa	1 233 369	1 183 651

Not 12. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Nordea	2023-04-28	2,897 %	2 400 000	2 500 000
Nordea	2023-04-14	1,580 %	9 280 000	9 440 000
Nordea	2025-10-15	0,990 %	7 943 000	8 018 000
Summa skulder till kreditinstitut			19 623 000	19 958 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-11 755 000	-2 735 000
			7 868 000	17 223 000

Not 13. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2023 planeras installation av nya larmtelefoner i samtliga 7 hissar pga att Telia nu stänger ned de fasta abonnemangen med kopparledning som föreningen haft.

Underskrifter

den ____ / ____ 2023

Marianne Hagberg
Ordförande

Tarja Chis
Ledamot

Bo Strandberg
Ledamot

Kristina Shemeikka Norberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

BoRevision i Sverige AB

Ola Trané

Anders Palmblad
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.06.2023 16:03

SENT BY OWNER:

Johan Wahlström · 02.06.2023 11:37

DOCUMENT ID:

HJIXDONvL3

ENVELOPE ID:

B1mPu4wIn-HJIXDONvL3

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 Bostadsrättsföreningen Sjöviken väst.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
BO STRANDBERG bosse129@hotmail.com	Signed Authenticated	02.06.2023 11:52 02.06.2023 11:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/12/02) IP: 212.133.53.242
KRISTINA SHEMEIKKA NORBERG knorberg68@gmail.com	Signed Authenticated	02.06.2023 11:55 02.06.2023 11:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/01/31) IP: 83.252.43.89
MARIANNE HAGBERG marianne.hagberg@telia.com	Signed Authenticated	02.06.2023 12:54 02.06.2023 12:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/12/02) IP: 158.174.22.54
TARJA CHIS tarja.chis@gmail.com	Signed Authenticated	02.06.2023 13:39 02.06.2023 13:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/10/26) IP: 78.79.225.40
Ola Mats Erik Trané ola.trane@borevision.se	Signed Authenticated	02.06.2023 14:11 02.06.2023 12:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/02/20) IP: 213.88.193.73
ANDERS PALMBLAD juristbyran@palmblad.org	Signed Authenticated	02.06.2023 16:03 02.06.2023 16:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/03/11) IP: 192.176.51.6

* 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