

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Sjöviksbacken

769632-9916

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöviksbacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022, vilket är föreningens sjätte verksamhetsår

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Oskarlund 1 i Stockholms kommun.

På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i sex-tio våningar med totalt 229 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 17 978 m² och sex lokaler med en total lokalarea om ca. 478 m². Föreningen disponerar över 153 parkeringsplatser samtliga i garage. Av dessa p-platser är 40 försedda med laddstolpar för elbilar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns gästlägenhet och tvättstuga. Byggnaden är ansluten till fjärrvärme, kallvattenservis, spill- och dagvattenledning samt elservis. I byggnaden finns undercentralfjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, nio hissar, hisschakt, entréer, passage, trapphus, digitala postboxar- och skärmar, garage i två plan, sex utrymmen för källsortering av sopor, förrådsutrymmen, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum samt rullstolsförråd.

Väsentliga servitut

Servitut avseende allmän gångtrafik och bibehållande gatanläggningar belastar föreningens fastighet.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Fysiokinetik i Sthlm AB	Sjukgymnastik	ja	124m ²	2025-12-10
Petra Kindlund AB	Sport & fritid	ja	92m ²	2026-03-01
Ae Liljeholmen AB	Restaurang	ja	153m ²	2026-07-01
BFC i Stockholm AB	Cafe	ja	88m ²	2026-07-01

Föreningen är redovisningsskyldiga för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Föreningen har under 2020 och 2021 erhållit 3 162 093 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2022 har årsavgifterna exklusiv Triple Play, varmvatten och el (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften exklusiv Triple Play med 6 % från 1 januari 2023.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2020 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsattas värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Förvaltning

Ekonomisk- och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB för ekonomisk- och teknisk förvaltning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 108 000 kronor per år.

Även köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 10 000 kronor per år.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Parkman i Sverige AB om förvaltning av föreningens parkeringsplatser. Avtal gäller till den 31 december 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av 24 st laddplatser i garage.

2 årsbesiktning genomförd, men vissa åtgärder kvarstår.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 7 125 000 kronor (7 500 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen (1 988 000). Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer elva.

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 1 403 150 000 kr.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har 22 (22) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att tre (tre) lägenheter upplåtits i andra hand.

Planerad verksamhet för kommande år

Styrelsen ser över alternativet att övergå till gemensam el, dvs frånga att varje medlem står för sitt eget elavtal och istället ha ett gemensamt elavtal för fastigheten.

Styrelsen har att se över större förvaltningsavtal som löper ut under året.

Förändring av eget kapital

	Medlemsinsats insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	771 443 000	353 427 000	455 838	-20 863	2 670 320
Disposition av föregående års resultat:			553 680	2 116 640	-2 670 320
Årets resultat					1 339 501
Belopp vid årets utgång	771 443 000	353 427 000	1 009 518	2 095 777	1 339 501

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 095 777
Årets resultat	1 339 501
	3 435 278

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond	553 680
Balanseras i ny räkning	2 881 598
	3 435 278

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	15 921 661	15 721 409
Övriga rörelseintäkter	3	43 558	505 701
Summa rörelseintäkter m.m.		15 965 219	16 227 110
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 714 088	-3 686 395
Övriga externa kostnader	5	-1 465 584	-1 617 538
Personalkostnader	6	-210 321	-234 977
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 804 313	-5 740 440
Summa rörelsekostnader		-12 194 306	-11 279 350
Rörelseresultat		3 770 913	4 947 760
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 316	1 210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 433 728	-2 278 650
Summa finansiella poster		-2 431 412	-2 277 440
Resultat efter finansiella poster		1 339 501	2 670 320
Resultat före skatt		1 339 501	2 670 320
Årets resultat		1 339 501	2 670 320

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7, 13	1 387 785 439	1 393 525 879
Inventarier, verktyg och installationer	8	367 061	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 388 152 500	1 393 525 879

Summa anläggningstillgångar

1 388 152 500 **1 393 525 879**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		339 494	2 370
Övriga fordringar	9	2 332 957	2 257 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	386 803	942 026
Summa kortfristiga fordringar		3 059 254	3 202 163

Kassa och bank

Kassa och bank		3 140 587	2 991 264
Summa kassa och bank		3 140 587	2 991 264

Summa omsättningstillgångar

6 199 841 **6 193 427**

SUMMA TILLGÅNGAR

1 394 352 341 **1 399 719 306**

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 124 870 000

1 124 870 000

Fond för yttre underhåll

1 009 518

455 838

Summa bundet eget kapital

1 125 879 518

1 125 325 838

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 095 777

-20 863

Årets resultat

1 339 501

2 670 320

Summa fritt eget kapital

3 435 278

2 649 457

Summa eget kapital

1 129 314 796

1 127 975 295

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 13

153 195 000

209 140 000

Summa långfristiga skulder

153 195 000

209 140 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

11, 13

108 605 000

59 785 000

Leverantörsskulder

414 308

183 329

Skatteskulder

347 100

504 000

Övriga skulder

153 172

64 608

Upplupna kostnader

12

2 322 965

2 067 074

Summa kortfristiga skulder

111 842 545

62 604 011

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 394 352 341

1 399 719 306

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 **Nettoomsättning**

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	11 368 401	11 368 401
Årsavgifter lokaler	1 235 568	1 164 941
Hysesintäkter p-platser	2 425 823	2 146 209
Andrahandsuthyrning	17 291	10 710
Separat debiterad fastighetsskatt	21 079	52 503
Tillvalsavgifter	470 985	604 560
Övernattningsslagenhet	42 300	30 451
Varmvatten	321 979	343 073
Övriga intäkter	18 235	561
	15 921 661	15 721 409

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga ersättningar	43 558	505 701
	43 558	505 701

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel utöver avtal	29 625	107 783
Skötsel utemiljö	52 528	35 018
Snöröjning och sandning	34 946	169 868
Städ	41 833	0
Reparation och underhåll	381 028	127 948
El	1 574 115	759 796
Värme	1 195 988	1 256 889
Vatten	236 185	24 150
Avfallshantering	380 644	392 653
Fastighetsförsäkring	191 322	91 239
Digitala tjänster	462 399	600 051
Fastighetsskatt	95 150	121 000
Övriga driftskostnader	38 325	0
	4 714 088	3 686 395

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Serviceavtal	106 836	77 113
Förvaltning garage	206 997	16 788
Förbrukningsinventarier	7 899	412 623
Förbrukningsmaterial	101 380	119 822
Revisionsarvoden	43 711	19 267
Ekonomisk förvaltning	238 394	234 028
Extra debitering ekonomisk förvaltning	7 809	11 805
Teknisk förvaltning	709 194	693 486
Konsultarvoden	9 351	9 351
Bankkostnader	4 030	8 224
Telekommunikation	5 868	0
Möteskostnad	23 715	7 220
Övriga externa kostnader	400	7 811
	1 465 584	1 617 538

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	160 037	178 799
Sociala kostnader	50 284	56 178
Totala personalkostnader	210 321	234 977

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 403 150 000	1 403 150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 403 150 000	1 403 150 000
Ingående avskrivningar	-9 624 121	-3 883 681
Årets avskrivningar	-5 740 440	-5 740 440
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 364 561	-9 624 121
Utgående redovisat värde	1 387 785 439	1 393 525 879
Taxeringsvärden byggnader	616 600 000	413 000 000
Taxeringsvärden mark	364 000 000	233 110 000
	980 600 000	646 110 000
Bokfört värde byggnader	673 487 183	679 227 623
Bokfört värde mark	714 298 256	714 298 256
	1 387 785 439	1 393 525 879

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	430 934	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	430 934	0
Årets avskrivningar	-63 873	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 873	0
Utgående redovisat värde	367 061	0

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	121 472	122 521
Klientmedelskonto	2 211 485	1 304 360
Fordran Entreprenören	0	830 886
	2 332 957	2 257 767

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	55 841	23 978
P-platser	186 049	178 860
Digitala tjänster	73 352	100 611
Serviceavtal	21 317	9 320
Varmvatten	50 244	125 257
Övriga ersättningar	0	504 000
	386 803	942 026

Not 11 Skulder till kreditinstitut

ÅR	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amortering	3 660 000	6 000 000
Nästa års omförhandlade lån	104 945 000	53 785 000
Summa kortfristig del av föreningens lån	108 605 000	59 785 000
Summa långfristiga del av föreningens lån	153 195 000	209 140 000
Summa skuld till kreditinstitut	261 800 000	268 925 000

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken*	2,56	2023-02-01	52 660 000	53 785 000
Handelsbanken*	0,85	2023-04-30	52 285 000	53 785 000
Handelsbanken	0,88	2024-04-30	52 285 000	53 785 000
Handelsbanken	0,97	2025-04-30	52 285 000	53 785 000
Handelsbanken	0,7	2026-04-30	52 285 000	53 785 000
			261 800 000	268 925 000

Kortfristig del av långfristig skuld	108 605 000	59 785 000
--------------------------------------	-------------	------------

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen, och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit, som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån som med villkorsändring under 2023 om sammanlagt 104 945 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till kr 228 500 000.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter	1 461 478	1 318 482
Räntor	220 938	0
El	135 830	182 860
Värme	192 111	195 146
Vatten	55 982	159 209
Avfall	95 760	82 725
Revision	31 500	17 850
Styrelsearvode	98 437	83 300
Sociala avgifter	30 929	26 173
Övriga poster	0	1 329
	2 322 965	2 067 074

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	278 300 000	278 300 000
	278 300 000	278 300 000

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Bostadsrättsföreningen Sjöviksbacken

Per Clasén
Ordförande

Tanja Bäck
Kassör

Soran Baweri
Ledamot

Billy Kay
Ledamot

Rickard Wass
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Allians Revision och Redovisning AB

Linnea Nyström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
01.05.2023 15:05

SENT BY OWNER:
Linnea Nyström • 26.04.2023 15:24

DOCUMENT ID:
SyWKZlJLm2

ENVELOPE ID:
B1etbljLXh-SyWKZlJLm2

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2022 Brf Sjöviksbacken.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Soran Baweri soran.63@hotmail.com	Signed Authenticated	26.04.2023 15:54 26.04.2023 15:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/04/01) IP: 81.236.20.168
2. Tanja Erika Bäck tanja.back@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2023 20:23 26.04.2023 20:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/04/27) IP: 81.236.232.35
3. Per Eine Clasén per.clasen@telia.com	Signed Authenticated	27.04.2023 19:05 26.04.2023 22:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/12/30) IP: 81.236.232.6
4. Billy James Håkan Kay billykay86@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2023 14:49 28.04.2023 14:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/09/02) IP: 81.236.20.182
5. Rickard Elof Birger Wass rickard.wass@mail.com	Signed Authenticated	29.04.2023 12:29 29.04.2023 12:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/18) IP: 81.234.54.57
6. LINNEA NYSTRÖM linnea.nystrom@re-allians.se	Signed Authenticated	01.05.2023 15:05 01.05.2023 15:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/16) IP: 185.45.120.6

* 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