



Årsredovisning 2021



Brf Sjöviksparken

Org nr 769611-8665

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Sjöviksparken, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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 bostadslägenheter eller lokal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2005-06-13.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-26.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i sex våningar med totalt 84 bostadsrätter samt källarvåning (trapphus nio-elva). Den totala boarean är ca 6 223 kvm. I fastigheten finns 40 parkeringsplatser i ett gemensamt källargarage som delas med tre andra föreningar samt nio parkeringsplatser på en gemensam gård.

Lägenhetsfördelning

15 st 1 rum och kök
18 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
33 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en gemensamhetslokal på bottenvåningen för uthyrning till medlemmarna.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Årstaberget 6 (Brf Sjövikshöjden), Årstaberget 4 (Brf Sjöviksskogen) och Årstaberget 5 (Brf Sjöviksberget) som omfattar garage, markplanering, gård, angöringsväg, miljöstuga och respektive ledningar för spill- och dagvatten. Anläggningarna förvaltas genom en samfällighetsförening.

Servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende spårvägstunnel, avlopp (dagvatten) samt bergrum. Fastigheten har ett servitut till förmån för fastigheten avseende vattenledning.

Revisorer

Matz Ekman	ordinarie revisor
BDO Mälardalen AB	suppleant

Valberedning

Alesander-Reza Niawik	sammankallande
Per Nordström	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Avgifterna lämnades oförändrade under 2021. En amortering om 2 583 tkr gjordes i juni 2021.

Föreningens uppvisar ett negativt resultat om -374 tkr. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till +1 504 tkr.

Under 2021 har fyra överlåtelse godkänts av styrelsen.

Årsstämman 2021 har genomförts på gården med bra uppslutning trots dåligt väder.

Föreningens fastighet

På grund av pandemi och corona restriktioner har styrelsen skjutit upp vissa underhållsåtgärder, bland annat ommålning av balkongerna. Detta planeras till år 2022-2023.

Det årliga filterbytet utfördes i medlemslägenheterna.

Stenar har placerats ut för att, enligt stämmobeslut, försöka styra om gångtrafiken mellan husen. Stenarna har nu tagits bort och arbetet för att hitta en permanent lösning fortsätter.

Injustering av ventilationssystem genomfördes i slutet av 2021 och fortsätter under inledning av 2022.

Ett underhåll av några av terrasserna har genomfört för att undvika framtida skador.

Hissdörrarna har målats om.

Nya armaturer och förbättrad nödbelysning i trapphusen har installerats.

Bredbandsavtalet med Tele2/ComHem sades upp i slutet av december då föreningens har en väl fungerande internetuppkoppling via Stockholm Stadsnät. Avtalet om kabel-TV löper tills vidare.

En underhållsplan till år 2044 har tagits fram tillsammans med Svensk Fastighetslogistik AB. Styrelsen har givit företaget uppdrag att ta in offerter för underhåll av fasader enligt underhållsplanen.

Enligt den nya underhållsplanen så planeras det underhåll av fasader, balkonger mm under åren 2022-2023. Det är avsatt medel i budgeten för detta.

Styrelsen valde att skjuta upp åtgärden ”rengöring samt målning av panel och balkongräcken på balkongerna” enligt underhållsplanen för år 2021-2022. I underhållsplanen ligger flera aktiviteter under åren 2021-2026 och kommande styrelsen kommer att göra plan för dessa planerade underhåll.

Löpande underhåll utförs av Driftia Förvaltning AB sedan 2020-10-12.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 144 (143) medlemmar. Under året har 4 (15) överlåtelser skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Styrelsen har kontinuerligt uppdaterat hemsida och den är vår primära informationskälla för medlemmarna.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 301	5 298	5 292	5 339
Resultat efter finansiella poster	-374	63	-75	-86
Årets resultat exkl avskrivningar	1 504	1 942	1 803	1 767
Soliditet (%)	71,00	70,19	69,15	68,85
Skuldränta (%)	0,88	1,20	1,35	1,60
Fastighetslån/kvm	9 630	10 064	10 570	10 757
Årsavgifter/kvm	758	758	758	766

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boarea av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 248 000	47 496 000	2 800 992	-3 158 549	63 339	150 449 782
Disposition av föregående års resultat			516 500	-453 161	-63 339	0
Årets resultat					-373 745	-373 745
Belopp vid årets utgång	103 248 000	47 496 000	3 317 492	-3 611 710	-373 745	150 076 037

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 611 711
årets förlust	-373 745
	-3 985 456

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	516 500
ianspråk från fond för yttre underhåll	-75 049
i ny räkning överföres	-4 426 907
	-3 985 456

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 300 712	5 297 630
Övriga rörelseintäkter		33 987	42 112
Summa rörelseintäkter		5 334 699	5 339 742
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 705 123	-2 099 472
Övriga externa kostnader	4	-399 084	-362 796
Personalkostnader	5	-187 493	-166 609
Avskrivningar		-1 878 353	-1 878 353
Summa rörelsekostnader		-5 170 053	-4 507 230
Rörelseresultat		164 646	832 512
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-538 391	-769 173
Summa finansiella poster		-538 391	-769 173
Resultat efter finansiella poster		-373 745	63 339
Årets resultat		-373 745	63 339

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	208 867 539	210 721 365
Inventarier, verktyg och installationer	7	49 054	73 581
Summa materiella anläggningstillgångar		208 916 593	210 794 946
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		208 964 093	210 842 446
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	2 169 069	3 296 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	197 500	204 444
Summa kortfristiga fordringar		2 366 569	3 500 757
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		41 403	103
Summa kassa och bank		41 403	103
Summa omsättningstillgångar		2 407 972	3 500 860
SUMMA TILLGÅNGAR		211 372 065	214 343 306

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		150 744 000	150 744 000
Fond för yttre underhåll		3 317 492	2 800 992
Summa bundet eget kapital		154 061 492	153 544 992
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 611 711	-3 158 549
Årets resultat		-373 745	63 339
Summa fritt eget kapital		-3 985 456	-3 095 210
Summa eget kapital		150 076 036	150 449 782
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	48 369 650	48 925 643
Summa långfristiga skulder		48 369 650	48 925 643
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	11 555 993	13 702 752
Leverantörsskulder		143 377	191 238
Skatteskulder		309 712	302 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	917 297	771 067
Summa kortfristiga skulder		12 926 379	14 967 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		211 372 065	214 343 306

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-373 745	63 339
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 878 353	1 878 353
Förändring skatteskuld/fordran		6 888	19 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 511 496	1 961 680
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 582	-91 411
Förändring av leverantörsskulder		-47 861	-116 508
Förändring av kortfristiga skulder		146 227	51 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 611 444	1 804 820
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-2 702 752	-3 149 752
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 702 752	-3 149 752
Årets kassaflöde		-1 091 308	-1 344 932
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 147 718	4 492 650
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 056 410	3 147 718

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter	4 718 112	4 718 112
Hyror garage och p-platser	550 050	548 083
Hyror övriga objekt	28 800	28 800
Elavgifter	3 750	2 635
	5 300 712	5 297 630

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Fastighetsskötsel	174 896	149 028
Trädgårdsskötsel	10 737	11 852
Städkostnader	95 967	12 068
Hyra av entrémattor	12 601	11 938
Hisskostnader	89 935	62 884
Besiktningkostnader	16 365	26 312
Gemensamhetsanläggning	273 760	273 760
Reparationer	122 021	96 135
Planerat underhåll	370 689	127 202
Fastighetsel	151 654	106 909
Uppvärmning	706 844	636 551
Vatten och avlopp	149 340	139 511
Avfallshantering	139 216	125 072
Försäkringskostnader	86 205	82 297
Kabel-tv	201 833	43 751
Bredband	95 672	179 337
Förbrukningsinventarier	5 888	6 795
Förbrukningsmaterial	1 501	8 070
	2 705 124	2 099 472

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	-2021-12-31	-2020-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	156 116	153 596
Telefoni	10 404	4 714
Hemsida	5 123	4 251
Föreningsgemensamma kostnader	2 231	23 601
Revisionsarvode inklusive konsultationer	35 500	25 906
Ekonomisk förvaltning	125 932	130 006
Bankkostnader	313	2 517
Underhållsplan	49 700	0
Medlems-/föreningsavgifter	7 120	6 970
Övriga poster	6 645	11 235
	399 084	362 796

Not 5 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	-2021-12-31	-2020-12-31
Styrelsearvoden	120 800	118 248
Arvode valberedning	24 200	12 624
Utbildningar/kurser	1 950	0
Sociala avgifter	40 543	35 737
	187 493	166 609

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	227 244 000	227 244 000
Investeringsmoms	-2 500 000	-2 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 744 000	224 744 000
Ingående avskrivningar	-14 022 635	-12 168 809
Årets avskrivningar	-1 853 826	-1 853 826
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 876 461	-14 022 635
Utgående redovisat värde	208 867 539	210 721 365

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 635	122 635
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 635	122 635
Ingående avskrivningar	-49 054	-24 527
Årets avskrivningar	-24 527	-24 527
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 581	-49 054
Utgående redovisat värde	49 054	73 581

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
25 aktier i Fastum AB, org nr 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	154 061	148 698
Avräkningskonto förvaltare	2 015 008	3 147 615
	2 169 069	3 296 313

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	21 813	20 764
Kabel-TV och bredband	55 400	58 395
Ekonomisk förvaltning	30 281	32 250
Samfällighetsavgift	68 440	68 440
Fastighetskötsel	14 375	16 771
Medlemsavgift	7 190	7 120
Hemsida	0	704
	197 499	204 444

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Slutbetalnings dag	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,32	2022-06-01	11 555 993	11 675 745
Stadshypotek	0,94	2023-06-01	9 600 000	9 600 000
Stadshypotek	0,77	2025-06-30	14 404 650	14 404 650
SEB	0,80	2024-07-28	13 365 000	13 365 000
Nordea			0	13 583 000
Stadshypotek	0,67	2026-06-01	11 000 000	0
			59 925 643	62 628 395
Kortfristig skuld			11 555 993	13 702 752

Föreningen har ett lån om kronor 11 555 993 som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår varför det i bokslutet redovisas som kortfristig skuld. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	19 080	62 736
Styrelsearvode	87 000	75 000
Sociala avgifter	33 350	25 200
Revisionsarvode	25 000	23 500
Arvode valberedning	24 100	11 800
Fastighetsel	23 714	9 914
Värmekostnader	99 576	81 498
Avfallshantering	19 020	16 933
Vatten och avlopp	24 947	23 275
Reparationer	21 686	0
Bredband	4 620	0
OVK besiktning	103 386	0
Förutbetalda avgifter och hyror	431 817	441 213
	917 296	771 069

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna lämnades oförändrade 2022
Injustering av ventilationssystem

Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	74 000 000	74 000 000
	74 000 000	74 000 000

Stockholm, den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Magnus Österblom
Ordförande

Hans Rydberg

Dragan Romcevic

Mikael Sjöberg

Magne Hansen

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska signaturen.

Matz Ekman
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Sjöviksparken.pdf

Kvittensen skapad: 2022-03-24 20:14:23

Dokumentet är undertecknat av:

 Hans Lennart Rydberg (19451211XXXX) Styrelsemedlem	2022-03-18 16:17:38
 MIKAEL SJÖBERG (19580324XXXX) Styrelsemedlem	2022-03-18 15:15:17
 MAGNE HANSEN (19670928XXXX) Styrelsemedlem	2022-03-23 08:00:09
 DRAGAN ROMCEVIC (19560314XXXX) Styrelsemedlem	2022-03-18 15:21:31
 MAGNUS ÖSTERBLOM (19750620XXXX) Styrelsemedlem	2022-03-18 15:08:06
 MATS EKMAN (19640513XXXX) Revisor	2022-03-24 20:14:22



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Sjöviksparken.pdf (243851 byte)

F9C41AE8076DE302AF116CF890FCE8A1B375E4BC58E950B48D564616999092BC37276A79D31C1547EFC
5A8C3DDCCE091D7BFFDE7B6737C18B25863A08B4B433

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support