

**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 m<sup>2</sup> och sex lokaler med en total lokalarea om ca. 478 m<sup>2</sup>. 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, fläkttrum, nio hissar, hisschakt, entréer, passage, trapphus, digitala postboxar- och skärmar, garage i två plan, sex utrymmen för källsortering av sopor, förrådsutrymmen, cykelrum, barnvagnsrum, städrum samt rullstolsförråd.

#### *Väsentliga servitut*

Servitut avseende allmän gångtrafik och bibehållande gatuaneläggningar belastar föreningens fastighet.

### *Föreningens lokaler*

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

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

Föreningen är redovisningsskyldig 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/m<sup>2</sup> 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 överlåtits. 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.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 385 (386).

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2022 haft följande sammansättning:

|                |           |             |
|----------------|-----------|-------------|
| Per Clasén     | Ledamot   | Ordförande  |
| Tanja Bäck     | Ledamot   | Kassör      |
| Soran Baweri   | Ledamot   |             |
| Billy Kay      | Ledamot   |             |
| Rickard Wass   | Ledamot   |             |
| Anna Verputten | Suppleant |             |
| Anna Lenneby   | Suppleant | Sekreterare |

Vid föreningsstämman avgick Jonatan Ekelund, Kent Edlund, David Brolin och Carina Branvik Ingelsson som ledamöter och Marc Stoeher som suppleant.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit tolv (elva) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

### Revisorer

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Allians Revision & Redovisning AB | Ordinarie |
| Huvudansvarig Linnea Nyström      |           |

### Valberedning

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Sally Einwächter | Sammanställande |
| Ann Gustafsson   |                 |

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 oktober 2016.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                                  | 2022   | 2021   | 2020   |
|------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                                       | 15 922 | 15 721 | 8 070  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                     | 1 339  | 2 670  | 435    |
| Soliditet %                                                | 80,99  | 80,59  | 79,37  |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> boarea kr                         | 666    | 666    | 666    |
| Bokfört värde på fastigheten per m <sup>2</sup> boarea, kr | 77 194 | 77 513 | 77 832 |
| Lån per m <sup>2</sup> boarea, kr                          | 14 562 | 14 959 | 15 376 |
| Lån per m <sup>2</sup> boarea och lokalarea, kr            | 14 185 | 14 571 | 14 978 |
| Genomsnittliga skuldränta %                                | 0,86   | 0,83   | 0,85   |
| Fastighetens belåningsgrad %                               | 18,90  | 19,30  | 19,80  |

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Årsavgift beräknas exklusive debitering av varmvatten med 35,2 kr/m<sup>3</sup>.

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

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

### Förändring av eget kapital

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

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 2 095 777        |
| Årets resultat      | 1 339 501        |
|                     | <b>3 435 278</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Reservering till yttre fond | 553 680          |
| Balanseras i ny räkning     | 2 881 598        |
|                             | <b>3 435 278</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m. m.</b>                      |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 15 921 661                | 15 721 409                |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 43 558                    | 505 701                   |
| <b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>                 |     | <b>15 965 219</b>         | <b>16 227 110</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| 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                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-12 194 306</b>        | <b>-11 279 350</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>3 770 913</b>          | <b>4 947 760</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 2 316                     | 1 210                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -2 433 728                | -2 278 650                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-2 431 412</b>         | <b>-2 277 440</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>1 339 501</b>          | <b>2 670 320</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>1 339 501</b>          | <b>2 670 320</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>1 339 501</b>          | <b>2 670 320</b>          |

## 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                    |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>1 388 152 500</b> | <b>1 393 525 879</b> |

**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          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |    | <b>3 059 254</b> | <b>3 202 163</b> |

##### *Kassa och bank*

|                             |  |                  |                  |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank              |  | 3 140 587        | 2 991 264        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |  | <b>3 140 587</b> | <b>2 991 264</b> |

**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**

|                                   | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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           |
| Övernattningsslägenhet            | 42 300            | 30 451            |
| Varmvatten                        | 321 979           | 343 073           |
| Övriga intäkter                   | 18 235            | 561               |
|                                   | <b>15 921 661</b> | <b>15 721 409</b> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                     | 2022          | 2021           |
|---------------------|---------------|----------------|
| Övriga ersättningar | 43 558        | 505 701        |
|                     | <b>43 558</b> | <b>505 701</b> |

### 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                |
|                                | <b>4 714 088</b> | <b>3 686 395</b> |

### 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            |
|                                        | <b>1 465 584</b> | <b>1 617 538</b> |

### Not 6 Personalkostnader

|                                 | 2022           | 2021           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden                 | 160 037        | 178 799        |
| Sociala kostnader               | 50 284         | 56 178         |
| <b>Totala personalkostnader</b> | <b>210 321</b> | <b>234 977</b> |

## Not 7 Byggnader och mark

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

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

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

## 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          |
|                       | <b>2 332 957</b> | <b>2 257 767</b> |

## 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        |
|                     | <b>386 803</b> | <b>942 026</b> |

### 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<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2022-12-31 | Lånebelopp<br>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               |
|                |                |                           | <b>261 800 000</b>       | <b>268 925 000</b>       |

|                                      |             |            |
|--------------------------------------|-------------|------------|
| 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            |
|                       | <b>2 322 965</b> | <b>2 067 074</b> |

**Not 13 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 278 300 000        | 278 300 000        |
|                      | <b>278 300 000</b> | <b>278 300 000</b> |

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:

SyWKZijLm2

ENVELOPE ID:

B1etbljLXh-SyWKZijLm2

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 Brf Sjöviksbacken.pdf

14 pages

## Activity log

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