



Årsredovisning 2022



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 bostadsrättslaghet.

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 2022-01-01 – 2022-12-31. 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 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 Årstaberg 6 (Brf Sjövikshöjden), Årstaberg 4 (Brf Sjöviksskogen) och Årstaberg 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.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen belastas med hel fastighetsavgift gällande bostäder som år 2022 uppgår till 129 tkr. Fastighetsskatt för garage uppgår till 35,2 tkr vilket är 1% av taxeringsvärde för garage.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 279 520 tkr varav byggnadsvärde är 149 520 tkr och markvärde 130 000 tkr. Värdeår är 2006.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal om teknisk förvaltning med Driftia Förvaltning AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften har varit oförändrad under 2022.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt föreningens stadgar med minst 55 kr/kvm. Styrelsens förslag till fondavsättning för år 2022 uppgår till 83 kr/kvm (516,5 tkr) vilket är det framräknade behovet av årlig avsättning enligt föreningens underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-04-28 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Claes Johnstone	Ordförande
Magne Hansen	
Mikael Sjöberg	
Lennart Johansson	
Olli Aalto	

Suppleanter

Fredrik Vieru
Jocke Pettersson
Jennifer Lagnén Jansson
Jan Rutberg

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Matz Ekman	ordinarie revisor
BDO Mälardalen AB	suppleant

Valberedning

Alesander-Reza Niawik sammankallande
Per Nordström
Magnus Österblom

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Avgifterna höjdes med 5 % från och med januari 2023 efter beslut under hösten. Under året har föreningen renoverat fasaderna för ca 4,4 millj kronor inkl moms. Föreningens resultat exklusive avskrivningar uppgår till - 2 688 tkr.

Under 2022 har 14 överlåtelse godkänts av styrelsen.

Föreningens fastighet

Utöver fasadrenovering så vill vi notera följande viktiga händelser:

- Årsstämman har genomförts i våran gästlägenhet med bra uppslutning.
- Det årliga filterbytet utfördes i januari i medlemslägenheterna.
- Injustering av ventilationssystem genomfördes under slutet av 2021 och inledning av 2022.
- Underhållsplanen uppdateras tillsammans med Svensk Fastighetslogistik AB till 2044.
- 10 nya laddstolpar har installerats i garaget.
- Avtalet om kabel-TV löper tills vidare, medan bredbandsavtalet med Tele2/ComHem upphörde årsskiftet 2022/2023. Föreningen har nu ett bredbandsavtal med Stockholms Stadsnät.
- Städdag på gården genomfördes under hösten gemensamt med övriga föreningar.
- Utlagda stenar mellan hus 10 och 8 togs bort på begäran av Stockholm stad.
- Okulärbesiktning av fastigheterna genomfördes 18 november.

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

Enligt den nya underhållsplanen planeras underhåll/målning av träfasaderna (och balkongpanel) under 2023.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 145 (144) medlemmar. Under året har 14 (4) överlåtelse skett. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

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

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 332	5 301	5 298	5 292
Resultat efter finansiella poster	-4 574	-374	63	-75
Årets resultat exkl avskrivningar	-2 688	1 504	1 942	1 803
Soliditet (%)	69,68	71,00	70,19	69,15
Skuldränta (%)	1,12	0,88	1,20	1,35
Fastighetslån/kvm	9 953	9 630	10 064	10 570
Årsavgifter/kvm	758	758	758	758

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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 248 000	47 496 000	3 317 492	-3 611 710	-373 745	150 076 037
Disposition av föregående års resultat			441 451	-815 196	373 745	0
Årets resultat					-4 573 770	-4 573 770
Belopp vid årets utgång	103 248 000	47 496 000	3 758 943	-4 426 906	-4 573 770	145 502 267

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 426 907
årets förlust	-4 573 770
	-9 000 677

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	516 500
ianspråk från fond för yttre underhåll	-3 758 943
i ny räkning överföres	-5 758 234
	-9 000 677

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 331 945	5 300 712
Övriga rörelseintäkter		55 259	33 987
Summa rörelseintäkter		5 387 204	5 334 699
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 793 814	-2 705 123
Övriga externa kostnader	4	-417 993	-399 084
Personalkostnader	5	-179 572	-187 493
Avskrivningar		-1 885 529	-1 878 353
Summa rörelsekostnader		-9 276 908	-5 170 053
Rörelseresultat		-3 889 704	164 646
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		159	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-684 225	-538 391
Summa finansiella poster		-684 066	-538 391
Resultat efter finansiella poster		-4 573 770	-373 745
Årets resultat		-4 573 770	-373 745

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	207 013 713	208 867 539
Inventarier, verktyg och installationer	7	89 107	49 054
Summa materiella anläggningstillgångar		207 102 820	208 916 593
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		207 150 320	208 964 093
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 357 931	2 169 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	168 683	197 500
Summa kortfristiga fordringar		1 526 614	2 366 569
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		144 846	41 403
Summa kassa och bank		144 846	41 403
Summa omsättningstillgångar		1 671 460	2 407 972
SUMMA TILLGÅNGAR		208 821 780	211 372 065

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		150 744 000	150 744 000
Fond för yttre underhåll		3 758 943	3 317 492
Summa bundet eget kapital		154 502 943	154 061 492
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 426 907	-3 611 711
Årets resultat		-4 573 770	-373 745
Summa fritt eget kapital		-9 000 677	-3 985 456
Summa eget kapital		145 502 266	150 076 036
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	50 869 650	48 369 650
Summa långfristiga skulder		50 869 650	48 369 650
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	11 065 000	11 555 993
Leverantörsskulder		146 877	143 377
Skatteskulder		320 431	309 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	917 556	917 297
Summa kortfristiga skulder		12 449 864	12 926 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		208 821 780	211 372 065

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-4 573 769	-373 745
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 885 529	1 878 353
Förändring skatteskuld/fordran	10 719	6 888

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-2 677 521 1 511 496

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-17 997	1 582
Förändring av kortfristiga skulder	3 759	98 366

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-2 691 759 1 611 444

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-177 866	0
Bidrag Naturvårdsverket	106 110	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-71 756 0

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	2 009 007	-2 702 752
---	-----------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

2 009 007 -2 702 752

Årets kassaflöde

-754 508 -1 091 308

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 056 410	3 147 717
--	-----------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 301 902 2 056 409

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

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter	4 718 112	4 718 112
Hyror garage och p-platser	573 450	550 050
Hyror övriga objekt	28 350	28 800
Elavgifter	12 033	3 750
	5 331 945	5 300 712

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskötsel	186 131	174 896
Trädgårdsskötsel	13 888	10 737
Städkostnader	86 549	95 967
Hyra av entrémattor	13 288	12 601
Hisskostnader	53 334	89 935
Besiktningsskostnader	0	16 365
Gemensamhetsanläggning	290 870	273 760
Reparationer	147 046	122 021
Planerat underhåll	4 435 458	370 689
Fastighetsel	242 091	151 654
Uppvärmning	673 216	706 844
Vatten och avlopp	113 639	149 340
Avfallshantering	156 237	139 216
Försäkringskostnader	88 429	86 205
Kabel-tv	163 719	201 833
Bredband	120 743	95 672
Förbrukningsinventarier	5 538	5 888
Förbrukningsmaterial	3 638	1 501
	6 793 814	2 705 124

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	164 315	156 116
Telefoni	9 858	10 404
Hemsida	4 261	5 123
Föreningsgemensamma kostnader	7 448	2 231
Revisionsarvode inklusive konsultationer	33 500	35 500
Ekonomisk förvaltning	144 342	125 932
Bankkostnader	1 550	313
Underhållsplan	12 240	49 700
Medlems-/föreningsavgifter	7 190	7 120
Övriga poster	33 288	6 645
	417 992	399 084

Not 5 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Styrelsearvoden	120 750	120 800
Arvode valberedning	24 150	24 200
Utbildningar/kurser	0	1 950
Sociala avgifter	34 672	40 543
	179 572	187 493

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	224 744 000	227 244 000
Investeringsmoms	0	-2 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 744 000	224 744 000
Ingående avskrivningar	-15 876 461	-14 022 635
Årets avskrivningar	-1 853 826	-1 853 826
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 730 287	-15 876 461
Utgående redovisat värde	207 013 713	208 867 539

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 635	122 635
Inköp	177 866	0
Erhållet bidrag NVV	-106 110	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 391	122 635
Ingående avskrivningar	-73 581	-49 054
Årets avskrivningar	-31 703	-24 527
Utgående ackumulerade avskrivningar	-105 284	-73 581
Utgående redovisat värde	89 107	49 054

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
25 aktier i Fastum AB, org nr 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	156 397	154 061
Andra kortfristiga fordringar	12	0
Avräkningskonto förvaltare	1 157 056	2 015 008
Momsfordran	44 466	0
	1 357 931	2 169 069

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	22 205	21 813
Kabel-TV och bredband	19 400	55 400
Ekonomisk förvaltning	31 656	30 281
Samfällighetsavgift	71 340	68 440
Fastighetsskötsel	15 053	14 375
Medlemsavgift	7 300	7 190
Driftövervakning	1 728	0
	168 682	197 499

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Slutbetalnings dag	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,94	2023-06-01	9 600 000	9 600 000
Stadshypotek	0,77	2025-06-30	14 404 650	14 404 650
Stadshypotek	0,67	2026-06-01	11 000 000	11 000 000
Stadshypotek	3,2	2032-06-01	12 100 000	11 555 993
Stadshypotek	2,86	2023-02-21	1 465 000	0
SEB	0,8	2024-07-28	13 365 000	13 365 000
			61 934 650	59 925 643
Kortfristig skuld			11 065 000	11 555 993

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 11 065 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	55 886	19 080
Styrelsearvode	77 182	87 000
Sociala avgifter	31 839	33 350
Revisionsarvode	25 000	25 000
Arvode valberedning	36 100	24 100
Fastighetsel	33 387	23 714
Värmekostnader	97 548	99 576
Avfallshantering	23 799	19 020
Vatten och avlopp	28 464	24 947
Reparationer	0	21 686
Bredband	0	4 620
OVK besiktning	0	103 386
Förutbetalda avgifter och hyror	502 556	431 817
Övriga kortfristiga skulder	5 794	0
	917 555	917 296

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	74 000 000	74 000 000
	74 000 000	74 000 000

Stockholm, den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Claes Johnstone
Ordförande

Mikael Sjöberg

Magne Hansen

Lennart Johansson

Olli Aalto

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

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Sjöviksparken.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-26 18:17:09

Dokumentet är undertecknat av:

	BENGT OLOV LENNART JOHANSSON (19451222XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-19 18:04:42
	Claes Stellan David Johnstone (19591127XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-23 13:02:42
	MIKAEL SJÖBERG (19580324XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-19 17:22:42
	MAGNE HANSEN (19670928XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-20 08:54:40
	Mats Stefan Ekman (19640513XXXX) Revisor	2023-04-26 18:17:09
	OLLI AALTO (19950510XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-26 15:14:41



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Sjöviksparken.pdf (312262 byte)

EC741152E15C0C08D12CC2A7B7DA43A39FD1DBC58749FE1D8B1D825AB31237119CAEB7D825AED2EA51B1
0142B5EED682DA1088E451E0B84446B14AEFC0B5483

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

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

 summera support