

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjöportalen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-03-07 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sickla Kaj samfällighetsförening. Föreningens andel är 7,349 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugar.

Styrelsen

Hannah Eva Linnea Jyttner	Ordförande
Rolf Berglund	Ledamot
Ira Hörling Rudal	Ledamot
Emanuel Lundeteg	Ledamot
Jacob Pettersson	Ledamot
Leif Tybring	Ledamot
Ann Fryksdahl	Suppleant
Katarina Lindqvist	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ann Fryksdahl, Ira Hörling Rudal, Hannah Eva Linnea Jyttner, Katarina Lindqvist och Jacob Pettersson.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte bredbands- och TV-leverantör	2022	
Tvättning och underhåll av fasader och balkonger	2022	
Uniform utformning av entréer	2022	
lordningställande av kajplatser	2022	
Upprustning av innergård	2021 - 2022	Upprustning påbörjades under 2021 och avslutades under 2022
Planerat underhåll	År	Kommentar
Taksäkerhetsbesiktning inkl solceller på tak	2022	
Lås och bokningssystem	2022-2023	
Hissar uppgradering	2023	2024
Uppgradering av äldre solpaneler	2023	
Plåtarbeten Tak och fasad A- och B-hus	2023	2024
Renovering av från- och tilluftsaggregat	2023	
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	2023	Sker vart tredje år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighets- och trädgårdsskötsel	Åkerlunds fastighetsservice
Hantering av miljöavfall	Envac
Fastighetsstädning	ELPA
Skötsel och underhåll av tekniska system; värme och ventilation	Enstar
Ekonomisk administration	SBC
Bredband och TV-leverantör	Ownit
Lås- och bokningssystem	Zesec

Övrig information

Föreningens gästlägenhet har utnyttjats flitigt under året.

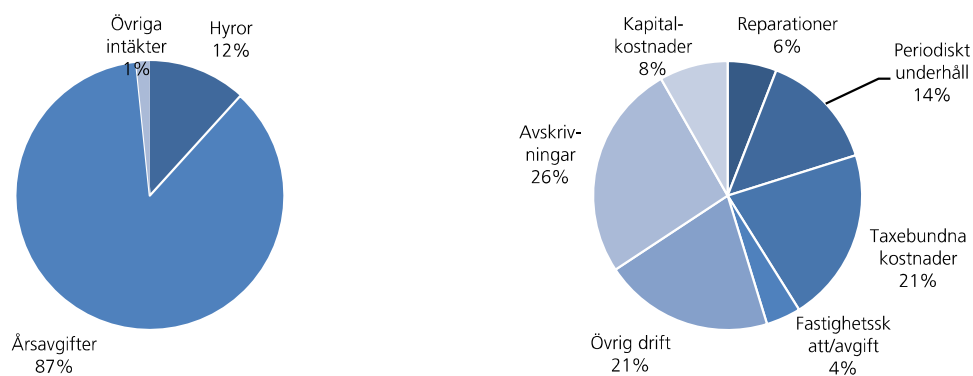
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 744 884	3 296 439
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 334 625	6 298 400
Finansiella intäkter	17 120	294
Ökning av kortfristiga skulder	356 090	0
	6 707 835	6 298 694
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 795 266	3 393 729
Finansiella kostnader	602 297	362 802
Ökning av materiella anläggningstillgångar	298 044	729 066
Ökning av kortfristiga fordringar	10 427	4 680
Minskning av kortfristiga skulder	0	359 972
	5 706 034	4 850 250
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 746 686	4 744 884
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 001 801	1 448 445

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fasadvätt
- Styrelsen har gjort inspektionsrunda och noterat vilka åtgärder som behöver vidtas
- Tätat och reparerat fasad
- Föreningens yta på kajen har iordningställt
- Entréer har fått en enhetlig utformning

- Godkännande från Hyresnämnden gällande utbyggnad av balkong för C-huset
- Byte av bredbands- och TV-leverantör
- Investerat i laddningsstolpar på föreningens garageplatser på Babordsgatan 10 (17 stycken)
- Kraftig höjning av elpriser
- Ny hemsida
- Information till medlemmar har förbättras
- Påbörjat arbete med översyn, uppgradering och installation av nytt passagesystem.
- Påbörjat översyn av föreningens brandskyddsarbete.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 138
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 139

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	745	745	745	745
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 190	2 860	4 704	2 651
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 988	8 988	8 988	9 056
Elkostnad/m ² totalyta	38	33	27	31
Värmekostnad/m ² totalyta	138	107	111	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	13	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	81	49	77	140
Soliditet (%)	75	75	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-947	696	-1 178	-600
Nettoomsättning (tkr)	6 325	6 283	6 396	6 359

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 369 m² bostäder och 63 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	63 579 000	0	0	63 579 000
Upplåtelseavgifter	150 506 000	0	0	150 506 000
Fond för yttre underhåll	5 046 406	1 383 000	-332 425	3 995 831
S:a bundet eget kapital	219 131 406	1 383 000	-332 425	218 080 831
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 524 414	-1 383 000	1 028 070	-12 169 483
Årets resultat	-947 016	-947 016	-695 645	695 645
S:a fritt eget kapital	-13 471 430	-2 330 016	332 425	-11 473 839
S:a eget kapital	205 659 976	-947 016	0	206 606 992

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-947 016
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 141 414
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 383 000
summa balanserat resultat	-13 471 430

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 037 276
att i ny räkning överförs	-12 434 154

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 325 250	6 283 206
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 375	15 194
Summa rörelseintäkter		6 334 625	6 298 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 337 874	-2 987 916
Övriga externa kostnader	Not 5	-322 330	-271 813
Personalkostnader	Not 6	-135 062	-134 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 901 198	-1 846 518
Summa rörelsekostnader		-6 696 464	-5 240 248
RÖRELSERESULTAT		-361 839	1 058 153
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 120	294
Räntekostnader och liknande resultatposter		-602 297	-362 802
Summa finansiella poster		-585 177	-362 508
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-947 016	695 645
ÅRETS RESULTAT		-947 016	695 645

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	267 213 898	269 115 096
Pågående byggnation Not 9	298 044	0
Summa materiella anläggningstillgångar	267 511 942	269 115 096
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	267 511 942	269 115 096
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	16 256	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	5 742 282	4 549 730
Summa kortfristiga fordringar	5 758 538	4 549 730
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	94 573	291 153
SBC klientmedel i SHB	0	0
Summa kassa och bank	94 573	291 153
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 853 112	4 840 883
SUMMA TILLGÅNGAR	273 365 053	273 955 980

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		214 085 000	214 085 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	5 046 406	3 995 831
Summa bundet eget kapital		219 131 406	218 080 831
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 524 414	-12 169 483
Årets resultat		-947 016	695 645
Summa fritt eget kapital		-13 471 430	-11 473 839
SUMMA EGET KAPITAL		205 659 976	206 606 992
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	26 500 000	39 730 000
Summa långfristiga skulder		26 500 000	39 730 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	39 730 000	26 500 000
Leverantörsskulder		248 638	147 415
Skatteskulder		109 637	11 770
Övriga skulder		160 354	139 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	956 448	820 530
Summa kortfristiga skulder		41 205 077	27 618 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		273 365 053	273 955 980

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	125 år	125 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	5 489 356	5 489 356
Hyror lokaler momspliktiga	138 000	180 199
Hyror garage moms	31 200	42 400
Hyror garage	563 800	560 300
Hyror förråd	9 600	9 600
Överlåtelse/pantsättning	15 939	0
Gästlägenhet	77 500	1 500
Öresutjämning	-145	-148
	6 325 250	6 283 206

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	9 375	15 194
	9 375	15 194

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	99 724	101 762
	Fastighetskötsel beställning	28 086	7 673
	Fastighetskötsel gård entreprenad	85 706	48 425
	Fastighetskötsel gård beställning	15 539	88 811
	Snöröjning/sandning	52 393	45 690
	Städning entreprenad	97 297	106 142
	Städning enligt beställning	0	6 727
	Mattvätt/Hyrmattor	20 929	26 511
	Hissbesiktning	11 819	0
	Bevakning	16 325	14 456
	Gemensamma utrymmen	7 602	1 356
	Garage/parkering	64 618	173 749
	Gård	5 744	10 101
	Serviceavtal	172 634	102 208
	Förbrukningsmateriel	8 418	6 470
	Teleport/hissanläggning	8 123	7 890
		694 957	747 970
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	137 978	4 798
	Brf Lägenheter	9 216	8 978
	Tvättstuga	5 696	110 382
	Sophantering/återvinning	6 891	0
	Lås	55 281	2 552
	Installationer	0	125 116
	VVS	52 947	72 884
	Värmeanläggning/undercentral	0	14 499
	Ventilation	31 345	85 253
	Elinstallationer	7 626	43 791
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	38 063	52 482
	Bredband	3 078	15 150
	Hiss	16 382	11 586
	Fasad	16 570	19 249
	Fönster	0	62 944
	Balkonger/altaner	18 811	5 559
	Mark/gård/utemiljö	12 518	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	39 574
	Vattenskada	18 521	85 082
		430 921	759 877
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	-301 280
	Värmeanläggning	0	-31 145
	Fasad	729 184	0
	Mark/gård/utemiljö	257 473	48 437
	Garage/parkering	50 619	0
		1 037 276	-283 989
	Taxebundna kostnader		
	El	285 593	243 220
	Värme	1 025 185	794 518
	Vatten	146 519	137 645
	Sophämtning/renhållning	63 930	60 446
	Grovsopor	6 911	0
		1 528 138	1 235 830
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	74 359	70 486
	Självrisk	0	23 327
	Samfällighetsavgift	205 646	169 433
	Kabel-TV	43 246	56 424

Bredband	21 162	14 908
	344 413	334 578
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	302 170	193 650
TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 337 874	2 987 916
Not 5	2022	2021
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Tele- och datakommunikation	52 580	22 174
Juridiska åtgärder	18 120	0
Inkassering avgift/hyra	516	1 951
Revisionsarvode extern revisor	24 542	24 605
Föreningskostnader	6 654	7 067
Styrelseomkostnader	4 869	4 885
Fritids- och trivselkostnader	706	2 987
Förvaltningsarvode	93 947	91 898
Administration	32 009	10 373
Korttidsinventarier	1 314	47 037
Konsultarvode	67 822	39 696
Föreningsavgifter	11 700	11 700
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 550	7 440
	322 330	271 813
Not 6	2022	2021
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	106 000	106 000
Sociala kostnader	29 062	28 000
	135 062	134 000
Not 7	2022	2021
AVSKRIVNINGAR		
Byggnad	1 812 283	1 812 283
Förbättringar	88 915	34 235
	1 901 198	1 846 518

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	291 250 631	290 521 565
	Nyanskaffningar	0	729 066
	Utgående anskaffningsvärde	291 250 631	291 250 631
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 135 535	-20 289 017
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 901 198	-1 846 518
	Utgående avskrivning enligt plan	-24 036 733	-22 135 535
	Planenligt restvärde vid årets slut	267 213 898	269 115 096
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	72 390 960	72 390 960
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	168 146 000	133 650 000
	Taxeringsvärde mark	194 000 000	141 554 000
		362 146 000	275 204 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	360 000 000	273 000 000
	Lokaler	2 146 000	2 204 000
		362 146 000	275 204 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående nybyggnation	298 044	0
		298 044	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	90 170	79 840
	Klientmedel hos SBC	1 635 220	3 403 520
	Fordringar	0	16 159
	Räntekonto hos SBC	4 016 892	1 050 211
		5 742 282	4 549 730
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 995 831	4 428 271
	Reservering enligt stadgar	1 383 000	1 383 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-332 425	-1 815 440
	Vid årets slut	5 046 406	3 995 831

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
Nordea	2,220 %	10 000 000	10 000 000	2025-05-19
Nordea	2,220 %	17 000 000	17 000 000	2023-08-16
Nordea	2,220 %	16 500 000	16 500 000	2025-05-19
Nordea	0,400 %	22 730 000	22 730 000	2023-08-16
Summa skulder till kreditinstitut		66 230 000	66 230 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-39 730 000	-26 500 000	
		26 500 000	39 730 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 230 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	79 000 000	79 000 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	0	13 374
	Arvoden	100 000	100 000
	Sociala avgifter	31 420	31 420
	Ränta	99 876	36 099
	Avgifter och hyror	0	550 271
	Samfällighetsavgift	42 356	42 356
	Garage	32 949	36 222
	VVS	0	10 788
	Avgifter och hyror	648 347	0
	Tillgodon flytt nytt system	1 500	0
		956 448	820 530

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av passersystem samt bokning av tvättstuga och gästlägenhet

Planerat byte av värmepumpar FTX

Styrelsen har arbetat fram policy för förvaltning och utveckling av föreningen fastigheter, lägenheter och mark

samt policy för ombyggnation och renovering i lägenheter. Beslut

Styrelsen har även tagit fram policy för kommunikation och medlemssamverkan

Beslut om dessa policies togs på styrelsemöte den 17 januari 2023

Plåtarbeten på tak och åtgärder för att undvika vatteninträngning.

Uppgradering av hissar

Slutförande av tvätt av loftgångar

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Hannah Eva Linnea Jyttner
Ordförande

Rolf Berglund
Ledamot

Ira Hörling Rudal
Ledamot

Emanuel Lundeteg
Ledamot

Jacob Pettersson
Ledamot

Leif Tybring
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Jonas Helleklint
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöportalen 1
Org. nr 769607-6475

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöportalen 1 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöportalen 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Sjöportalen 1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorans ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Min revisionsberättelse har lämnats i Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se