

# Årsredovisning 2022

BRF SJÖSTUGAN

769611-4276



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SJÖSTUGAN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2004-09-24.

### NYA STADGAR

2019-05-09

### SÄTE

Stockholms län, Nacka kommun

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sicklaön 260:7 på adressen Sickla allé 59 i Nacka. Föreningen har 80 lägenheter om totalt 6 705 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten har under 2022 varit försäkrad hos Nordeuropa Försäkring med ansvarsförsäkring för styrelsen. Från och med 2023 har motsvarande försäkring tecknats hos Brandkontoret.

### UPPVÄRMNING

Fastighetens uppvärmning sker med fjärrvärme.

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING SEDAN ÅRSSTÄMMA 2022-05-19

Anneli Bjuvgård	Ordförande
Katarina Wigart	Kassör
Birgitta Hagström	Sekreterare
Daniel Dahlin	Ledamot
Erica Hellström	Ledamot
Kjell Briding	Suppleant
Peter Eriksson	Suppleant

## VALBEREDNING

Per Kihlström

## FIRMATECKNING

Firma tecknas av styrelsen samt av ledamöterna två i förening.

## REVISORER

Jörgen Götehed	Revisor	BoRevision
Adnin Ali	Suppleant	BoRevision

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. Styrelsen har under kalenderåret 2022 haft 13 protokollförda sammanträden.

## PLANERADE UNDERHÅLL

Styrelsen har under året sett över underhållsplanen samt genomfört årlig besiktning i enlighet med föreningens stadgar. Väsentliga aktiviteter under året har varit installation av nytt inpasseringssystem i alla portar. Angrepp av fjärilslarver för andra sommaren i rad innebar att alla plantor av måbärshäck tyvärr fick tas bort och under 2023 kommer nya häckar på innergården att planteras.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	NABO Group AB
Teknisk förvaltning	WIAB Service (Wahlings installationservice AB)
Trädgård	Elfströms Trädgårdsanläggningar AB
Städning	Keab Gruppen AB
Bredband	Ownit
Kabel TV	Tele2
Fjärrvärme	Fortum Värme
El	Nacka Energi/Telge Energi
Hissar	Kone
IMD för elförbrukning	LoggaMera
SBA	Brandsäkra Norden AB
Underhållsplan	NABO Group AB
Inpasseringssystem	Denckerts

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 5 våningar med totalt 80 bostadsrätter. Fastigheten ägs av föreningen sedan år 2005, samma år som den färdigställdes. Föreningen disponerar 75 parkeringsplatser belägna i garaget i fastighetens källare. Garaget drivs av en samfällighet, se vidare nedan.

Lägenhetsfördelning:

5 st 1 rum och kök

23 st 2 rum och kök

32 st 3 rum och kök

20 st 4 rum och kök

Föreningen har del i gemensamma anläggningar genom medlemskap i två samfälligheter:

Sickla Allé Samfällighetsförening

Samfällighetsföreningen förvaltar infartsgatan samt gång- och cykelvägar i området. Det ingår även ett förmånsservitut för bryggan. Samfälligheten bildades år 2009 tillsammans av Brf Sjöstugan, Brf Färgeriet, Brf Tryckeriet, Brf Utsikten, Brf Vintervägen samt Brf Ångslupen och leds av en separat styrelse med representanter från respektive bostadsrättsförening. För denna samfällighet finns en 10-årig underhållsplan enligt vilken de deltagande föreningarna har åtagit sig att svara för sin respektive andel. Under 2022 har Brf Sjöstugan fått en vinstutdelning på 35 244 kr från denna samfällighet.

Sickla Allé Garaget Samfällighetsförening

Samfällighetsföreningen förvaltar garaget och bildades år 2010 av Brf Sjöstugan, Brf Tryckeriet och Brf

Utsikten. Den leds av en separat styrelse med representanter från respektive bostadsrättsförening. Administrationen av uthyrning av platser sköts sedan 2020 av samfälligheten med hjälp av NABO. Under 2022 har Brf Sjöstugan fått en vinstutdelning på 208 856 kr från denna samfällighet.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### EKONOMI

Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 746 kr/ kvm boyta per år har varit densamma sedan april 2015. Avgiften höjs med 16% från och med mars 2023, se nedan.

En sammanställning över föreningens lån, inklusive bindningstid, framgår av not 14. Räntekostnader framgår av not 9-10.

Sparande per kvadratmeter för år 2022 uppgår till 235 kr beräknat som årets resultat exklusive kostnad för avskrivningar delat med total boyta. Under de senaste 8 åren har föreningen med oförändrad avgift genererat ett genomsnittligt sparande på 252 kr per kvm och har under samma period amorterat 5,9 miljoner kr. På grund av framförallt högre räntekostnader kommer avgiften höjas med 16% från 1 mars 2023. Resultatet för 2023 bedöms bli något svagare än de närmast föregående åren, och nivån på avgifterna kan behöva ses över igen inför 2024. Likviditeten är dock fortsatt god och utrymme finns att amortera ytterligare, eller använda medel för eventuella investeringar i energieffektivisering.

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar göras med minst 25 kr per kvm lägenhetsarea, vilket innebär en avsättning på 167 625 kr.

### FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Föreningen har under året tecknat avtal med Denckert avseende support av det nya inpasseringssystemet. I början av 2023 har upphandling av städning skett och nytt avtal tecknats med Rengörare Näslund.

### ÖVRIGA UPPGIFTER

Tvåårsbesiktning har gjorts av den fasadrenovering som genomfördes av byggherren som ett garantiarbete. Det finns fortfarande några enstaka restpunkter kvar att åtgärda. Efter beslut på årsstämman i maj 2021 har några medlemmar i föreningen samarbetat i en energigrupp som har till uppdrag att ta fram förslag till möjliga energieffektiviseringar. Även externa konsulter har anlåtats. Avsikten är att förslag ska presenteras för alla medlemmar och att eventuella beslut om investeringar ska tas på föreningsstämma under 2023. Frågan är både mer angelägen men också betydligt svårare att ta ställning till på grund av den stora osäkerheten i energimarknaden i allmänhet som inträtt efter krigsutbrottet i Ukraina i början av 2022.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 129 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 132 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 577 114	5 181 142	5 272 444	5 329 659
Resultat efter fin. poster	-341 593	-519 808	-210 690	-162 736
Soliditet, %	71	71	70	70
Yttre fond	2 619 308	2 451 683	2 284 058	2 116 433
Taxeringsvärde	233 000 000	163 709 000	163 709 000	163 709 000
Bostadsyta, kvm	6 705	6 705	6 705	6 705
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	746	746	746	746
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 669	8 693	9 247	9 263
Genomsnittlig skuldränta, %	0,74	1,54	2,09	2,56
Belåningsgrad, %	27,80	27,67	29,21	29,05

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	93 398 000	-	-	93 398 000
Upplåtelseavgifter	62 237 000	-	-	62 237 000
Fond, yttre underhåll	2 451 683	-	167 625	2 619 308
Balanserat resultat	-9 096 521	-519 808	-167 625	-9 783 954
Årets resultat	-519 808	519 808	-341 593	-341 593
<b>Eget kapital</b>	<b>148 470 354</b>	<b>0</b>	<b>-341 593</b>	<b>148 128 761</b>



## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 783 954
Årets resultat	-341 593
Totalt	<b>-10 125 547</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	167 625
Att från yttre fond i anspråk ta	-8 070
Balanseras i ny räkning	-10 285 102
	<b>-10 125 547</b>

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

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		5 577 114	5 181 142
Rörelseintäkter		261 725	2 953
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 838 839</b>	<b>5 184 094</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-3 453 217	-3 068 102
Övriga externa kostnader	7	-182 356	-183 383
Personalkostnader	8	-201 723	-121 630
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 914 780	-1 889 328
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 752 076</b>	<b>-5 262 443</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>86 763</b>	<b>-78 348</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	5 651	487 845
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-434 007	-929 305
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-428 356</b>	<b>-441 460</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-341 593</b>	<b>-519 808</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-341 593</b>	<b>-519 808</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	204 667 404	206 200 253
Pågående projekt		5 670	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>204 673 074</b>	<b>206 200 253</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>204 673 074</b>	<b>206 200 253</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		49 328	14 276
Övriga fordringar	12	1 988 817	1 126 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	395 645	174 171
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 433 789</b>	<b>1 315 245</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		656 201	653 453
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>656 201</b>	<b>653 453</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 089 991</b>	<b>1 968 698</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>207 763 065</b>	<b>208 168 951</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		155 635 000	155 635 000
Fond för yttre underhåll		2 619 308	2 451 683
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>158 254 308</b>	<b>158 086 683</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 783 954	-9 096 521
Årets resultat		-341 593	-519 808
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 125 547</b>	<b>-9 616 329</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>148 128 761</b>	<b>148 470 354</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	43 632 507	45 918 507
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 632 507</b>	<b>45 918 507</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		14 494 000	12 368 000
Leverantörsskulder		180 437	198 495
Skatteskulder		336 849	325 220
Övriga kortfristiga skulder		3 466	26 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	987 044	861 876
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 001 796</b>	<b>13 780 089</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>207 763 065</b>	<b>208 168 951</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sjöstugan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,08 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	4 999 404	4 999 404
Övriga intäkter	839 435	184 690
<b>Summa</b>	<b>5 838 839</b>	<b>5 184 094</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	220 495	199 690
Fastighetsskötsel	141 068	96 217
Snöskottning	54 031	23 060
Städning	88 047	83 964
Trädgårdsarbete	117 329	146 158
Övrigt	11 250	0
<b>Summa</b>	<b>632 220</b>	<b>549 089</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
El	8 070	0
Reparationer	197 456	132 249
Övriga gemensamma utrymmen	0	50 000
Övrigt plan. UH	27 375	0
<b>Summa</b>	<b>232 901</b>	<b>182 249</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	863 022	561 531
Sophämtning	187 247	219 299
Uppvärmning	763 856	798 483
Vatten	377 191	363 184
<b>Summa</b>	<b>2 191 316</b>	<b>1 942 497</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	92 400	104 640
Fastighetsförsäkringar	60 527	55 077
Fastighetsskatt	173 039	165 753
Kabel-TV	70 814	68 797
<b>Summa</b>	<b>396 780</b>	<b>394 267</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	1 797	1 974
Juridiska kostnader	18 328	13 548
Kameral förvaltning	91 772	84 966
Revisionsarvoden	22 750	22 125
Övriga förvaltningskostnader	47 709	60 770
<b>Summa</b>	<b>182 356</b>	<b>183 383</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	6 000	8 000
Sociala avgifter	47 117	26 636
Styrelsearvoden	148 606	86 994
<b>Summa</b>	<b>201 723</b>	<b>121 630</b>

NOT 9, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Ränta Räntekonto	1 582	0
Skattefria ränteintäkter	4 070	1 485
Återföring av negativt marknadsvärde för ränteswap	0	486 360
<b>Summa</b>	<b>5 651</b>	<b>487 845</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	431 419	441 889
Ränteswap	0	485 341
Övriga räntekostnader	2 588	2 075
<b>Summa</b>	<b>434 007</b>	<b>929 305</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	222 433 922	222 179 436
Årets inköp	381 931	254 486
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>222 815 853</b>	<b>222 433 922</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-16 233 669	-14 344 341
Årets avskrivning	-1 914 780	-1 889 328
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-18 148 449</b>	<b>-16 233 669</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>204 667 404</b>	<b>206 200 253</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>54 200 000</i>	<i>54 200 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	150 000 000	107 709 000
Taxeringsvärde mark	83 000 000	56 000 000
<b>Summa</b>	<b>233 000 000</b>	<b>163 709 000</b>
<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Nabo Klientmedelskonto	1 981 844	1 125 949
Skattekonto	6 973	849
<b>Summa</b>	<b>1 988 817</b>	<b>1 126 798</b>
<b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bredband	22 080	26 160
Försäkringspremier	60 632	60 527
Förvaltning	32 435	31 431
Kabel-TV	19 499	17 701
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	260 999	38 352
<b>Summa</b>	<b>395 645</b>	<b>174 171</b>



NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordea	2023-05-17	0,45 %	14 390 000	14 430 000
Nordea	2025-12-17	3,77 %	12 208 000	12 248 000
Nordea Hypotek	2024-09-18	0,65 %	18 598 507	18 638 507
Nordea Hypotek	2026-03-17	0,85 %	12 930 000	12 970 000
<b>Summa</b>			<b>58 126 507</b>	<b>58 286 507</b>

*Varav kortfristig del* 14 494 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
El	162 846	131 539
Förutbetalda avgifter/hyror	416 617	416 617
Löner	155 600	100 000
Sociala avgifter	48 889	28 201
Städning	7 289	7 062
Uppvärmning	112 473	123 631
Utgiftsräntor	28 614	9 432
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 716	25 394
<b>Summa</b>	<b>987 044</b>	<b>861 876</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	70 730 000	70 730 000
<b>Summa</b>	<b>70 730 000</b>	<b>70 730 000</b>

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Från och med April 2023 har avgiften höjts med 16%.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anneli Bjuvgård  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Birgitta Hagström  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Daniel Dahlin  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Erica Hellström  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Katarina Wigart  
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BoRevision  
Jörgen Götehed  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2023 15:00

SENT BY OWNER:

Cecilia Hermanson · 31.03.2023 13:51

DOCUMENT ID:

rJIYEFBVWn

ENVELOPE ID:

rJYNtSVb3-rJIYEFBVWn

DOCUMENT NAME:

Brf Sjöstugan, 769611-4276 - Årsredovisning 2022.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNELI BJUVGÅRD Bjuvgard@msn.com	Signed Authenticated	31.03.2023 14:02 31.03.2023 14:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/12/18) IP: 188.150.2.6
2. Anna Katarina Wigart wigart.katarina@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2023 14:30 31.03.2023 14:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/08/25) IP: 194.16.68.129
3. Helen Birgitta Hagström bhag5502@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2023 18:27 31.03.2023 18:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/02/08) IP: 109.104.10.156
4. Daniel Kaj Andreas Dahlin daniel.dahlin@episerver.com	Signed Authenticated	03.04.2023 15:19 03.04.2023 15:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/06/22) IP: 109.104.10.245
5. Erica Adelia Caroline Hellström Erica_hellstrom@hotmail.com	Signed Authenticated	03.04.2023 16:59 03.04.2023 16:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/02/11) IP: 213.50.241.46
6. Jörgen Götehed jorgen.gotehed@borevision.se	Signed Authenticated	04.04.2023 15:00 03.04.2023 18:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/22) IP: 81.230.46.139

\* 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöstugan, org.nr. 769611-4276

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstugan för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 revisionsred 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 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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.

### Revisorns 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Jörgen Götehed

Revisor

Serienummer: 19620622xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2023-04-04 13:05:51 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>