

# Årsredovisning 2023

## Brf Sjöstugan

769611-4276



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöstugan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## 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 sitt säte i Nacka, Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-09 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregisterad för den del av verksamheten som avser IMD, men inte för föreningens egentliga verksamhet.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<b>FASTIGHETS BETECKNING</b>	<b>FÖRVÄRV</b>	<b>KOMMUN</b>
Sicklaön 260:7	2004	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006

Föreningen har 80 bostadsrätter om totalt 6 705 kvm. Byggnadernas totalyta är 8205 kvm och innefattar ett garage som förvaltas av samfälligheten Sickla Allé Garaget SFF.

### Styrelsens sammansättning

Anneli Bjuvgård	Ordförande
Daniel Dahlin	Styrelseledamot
Birgitta Hagström	Styrelseledamot
Katarina Wigart	Styrelseledamot
Kjell Briding	Styrelseledamot
Erica Hellström	Suppleant
Sebastian Helge	Suppleant
Tobias Sjölund	Suppleant

### Valberedning

Per Kihlström

Karl-Johan Brännström

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, samt av styrelsens ledamöter två i förening.

### Revisorer

Jörgen Götehed   Revisor   BoRevision

Adnin Ali Revisorssuppleant BoRevision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2008.

### Utförda historiska underhåll

**2023** ● Byte av styrsystem i undercentralen  
Nyplantering av häckar på innergården

**2022** ● Nytt inpasseringssystem

**2021** ● IMD för förbrukning av el

**2017 - 2020** ● Reparation av fasaden under nybyggnadsgaranti

### Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit Broadband AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fjärrvärme	Stockholm Energi AB
Hissar	Kone AB
Kabel TV	Tele2 Sverige AB
Städning	Rengörare Näslund Hemma AB
Teknisk förvaltning	WIAB Service (Wahlings installationservice AB)
Trädgård	Elfströms trädgårdsanläggningar AB
Elhandel	Telge Energi
Elnät	Nacka Energi
Inpasseringssystem	Denckerts
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra Norden AB

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sickla Alle Garaget SFF, med en andel på 37,88% och Sickla Alle Samfällighetsförening, med en andel på 17,62%.

### Sickla Alle Garaget SFF

Samfälligheten förvaltar samfällighetsföreningen bildades 2010 och sköter den dagliga driften av ett garage med 198 platser åt ägarföreningarna BRF Tryckeriet (46,88%), BRF Sjöstugan (37,88%) och BRF Utsikten (15,15%). Samfälligheten leds av en styrelse med en representant från vardera föreningen.

Brf Sjöstugan disponerar 75 platser och administrationen kring uthyrning av platser sköts med hjälp av NABO. Under 2023 har Brf Sjöstugan fått en vinstutdelning på 230 999 kr från denna samfällighet.

### **Sickla Alle Samfällighetsförening**

Samfällighetsföreningen förvaltar infartsgatan och vändplan med belysning, belysning på gångväg från vändplan upp mot Järlaleden, vissa gång och cykelvägar, befintlig dagvattenledning samt gästparkingsplatser inom området. Föreningen bildades 2009 av Brf Färgeriet (24,01%), Brf Ångslupen (11,89%), Brf Vintervägen (10,13%), Brf Sjöstugan (17,62%), Brf Utsikten (19,60%) samt Brf Tryckeriet (16,74%) och leds av en styrelse med en representanter från respektive förening. För samfälligheten finns en 10-årig underhållsplan enligt vilken de deltagande föreningarna åtagit sig att svara för sin respektive andel.

Under 2023 har Brf Sjöstugan fått en vinstutdelning på 17 621 kr.

### **Övrig verksamhetsinformation**

Föreningen har IMD (individuell mätning och debitering) av elförbrukning. Debitering sker till självkostnadspris och intäkterna under året uppgick till 380 248 kr. En del av garageföreningens elförbrukning går via Brf Sjöstugan, och även denna debiteras till självkostnadspris. Intäkterna från el som vidaredebiterats till garaget under 2023 uppgick till 114 748 kr. Vidaredebitering av el är en momspliktig verksamhet.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Årsavgiften uppgick i genomsnitt till 845 kr per kvm boyta och år, vilket kan jämföras med föregående år 746 kr. Avgiften som varit oförändrad sedan 2015 höjdes med 16% i mars 2023, och höjdes ytterligare 10% från 1 januari 2024. Orsaken är framförallt det högre ränteläget.

Sparandet per kvadratmeter boyta (beräknat som årets resultat exklusive kostnad för avskrivningar, delat med total boyta, se förklaring nedan) blev 231 kr, jämfört med budgeterat 219 kr och föregående år 235 kr. Under de senaste nio åren har föreningen genererat ett genomsnittligt sparande på 249 kr, jämfört med målet som är minst 250 kr.

Föreningen beräknar sparande i förhållande till boyta som årets resultat exklusive avskrivningar, men inklusive kostnad för planerat underhåll och reparationer, delat med boyta. Föreningens totala yta innehåller ett garage som förvaltas av en samfällighet gemensamt med andra föreningar och vars underhåll och driftskostnader finansieras med intäkter i samfälligheten.

Sparandet har framför allt använts till amortering, och föreningen har sedan 2015 amorterat 7,6 miljoner, varav 1,7 miljoner under 2023. Likviditeten är fortsatt god, och vid årets slut fanns 2,7 miljoner (föregående år 2,6 miljoner) i tillgängliga likvida medel, vilket innebär att föreningen kommer fortsätta amortera så länge medel inte behövs för större investeringar.

Föreningens lån på sammanlagt 56 miljoner kr är uppdelat på fyra lån, se vidare not 16. Lån per kvadratmeter vid årets slut var 8 422 kr (föregående år 8 669 kr). Som framgår av noten kommer ett av föreningens lån med mycket låg bunden ränta läggas om under 2024, vilket innebär att räntekostnaderna kommer fortsätta stiga. Styrelsen kommer fortsätta vara återhållsamma med icke nödvändiga utgifter och ser löpande över avtal med befintliga leverantörer för att hålla kostnaderna nere.

Under 2023 har föreningen erhållit elstöd som avsåg perioden 1 oktober 2021 - 30 september 2022 med 192 541 kr. Av detta har 125 609 kr betalats till medlemmarna och 32 849 kr till garageföreningen.

#### **Övriga uppgifter**

Under året har nyplantering av häckar på inngården gjorts för att ersätta häckar som drabbats av angrepp fjärilslarver. Arbetet planerades och genomfördes av en grupp medlemmar och därmed kunde föreningen spara omkring 200 000kr jämfört med om en entreprenör anlätts.

Övervakning och optimering av värmekurvan har pågått under en stor del av året i syfte att effektivisera energitåtgången för värme.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 132 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 133 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 133 626	5 577 114	5 181 142	5 272 444
Resultat efter fin. poster	-404 273	-341 593	-519 808	-210 690
Soliditet (%)	72	71	71	70
Yttre fond	2 778 863	2 619 308	2 451 683	2 284 058
Taxeringsvärde	233 000 000	233 000 000	163 709 000	163 709 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	902	809	769	750
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6	92,9	99,5	95,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 422	8 669	8 693	9 247
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 882	7 084	7 104	7 556
Sparande per kvm totalyta, kr	189	196	173	201
Elkostnad per kvm totalyta, kr	71	105	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	101	93	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	46	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	228	244	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,07	0,74	1,54	2,09
Räntekänslighet (%)	9,34	10,71	11,30	12,33

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 380 248 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet beror främst på att avskrivningar inte till fullo täcks av årsavgifterna. Föreningen ser inte något behov att på kort sikt behöva täcka hela avskrivningskostnaden genom årsavgifterna, utan bedömer att nivån på sparande per kvadratmeter boyta (enligt föreningens definition under avsnittet ekonomi ovan) bör uppgå till minst 250 kr över tid.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	93 398 000	-	-	93 398 000
Upplåtelseavgifter	62 237 000	-	-	62 237 000
Fond, yttre underhåll	2 619 308	-	159 555	2 778 863
Balanserat resultat	-9 783 954	-341 593	-159 555	-10 285 102
Årets resultat	-341 593	341 593	-404 273	-404 273
<b>Eget kapital</b>	<b>148 128 761</b>	<b>0</b>	<b>-404 273</b>	<b>147 724 489</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 285 102
Årets resultat	-404 273
<b>Totalt</b>	<b>-10 689 374</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	167 625
Balanseras i ny räkning	-10 856 999
	<b>-10 689 374</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 133 626	5 577 114
Övriga rörelseintäkter	3	463 665	261 725
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 597 291</b>	<b>5 838 839</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 486 220	-3 453 217
Övriga externa kostnader	9	-204 408	-182 356
Personalkostnader	10	-193 534	-201 723
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 952 976	-1 914 780
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 837 138</b>	<b>-5 752 076</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>760 153</b>	<b>86 763</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 884	5 651
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 187 310	-434 007
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 164 426</b>	<b>-428 356</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-404 273</b>	<b>-341 593</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-404 273</b>	<b>-341 593</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	202 714 428	204 667 404
Pågående projekt	13	5 670	5 670
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>202 720 098</b>	<b>204 673 074</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>202 720 098</b>	<b>204 673 074</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		30 952	49 328
Övriga fordringar	14	2 541 761	1 988 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	425 739	395 645
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 998 452</b>	<b>2 433 789</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		162 782	656 201
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>162 782</b>	<b>656 201</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 161 233</b>	<b>3 089 991</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>205 881 331</b>	<b>207 763 065</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		155 635 000	155 635 000
Fond för yttre underhåll		2 778 863	2 619 308
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>158 413 863</b>	<b>158 254 308</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-10 285 102	-9 783 954
Årets resultat		-404 273	-341 593
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 689 374</b>	<b>-10 125 547</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>147 724 489</b>	<b>148 128 761</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	24 994 000	43 632 507
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 994 000</b>	<b>43 632 507</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	31 472 507	14 494 000
Leverantörsskulder		167 707	180 437
Skatteskulder		348 669	336 849
Övriga kortfristiga skulder		4 079	3 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 169 881	987 044
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 162 843</b>	<b>16 001 796</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>205 881 331</b>	<b>207 763 065</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>760 153</b>	<b>86 763</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 952 976	1 914 780
	<b>2 713 129</b>	<b>2 001 543</b>
Erhållen ränta	22 884	5 651
Erlagd ränta	-1 001 822	-414 825
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 734 191</b>	<b>1 592 369</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 167	-280 271
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 948	94 146
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 722 076</b>	<b>1 406 244</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-387 601
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-387 601</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 660 000	-160 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 660 000</b>	<b>-160 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>62 076</b>	<b>858 643</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 638 045</b>	<b>1 779 402</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 700 121</b>	<b>2 638 045</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## 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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 666 044	4 999 404
Hysesintäkter, lokaler	4 635	0
El	462 147	577 710
Övriga intäkter	800	0
<b>Summa</b>	<b>6 133 626</b>	<b>5 577 114</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	4	3
Elprisstöd	192 541	0
Övriga rörelseintäkter	271 120	261 721
<b>Summa</b>	<b>463 665</b>	<b>261 725</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	50 654	141 068
Städning	102 874	88 047
Besiktning och service	253 966	220 495
Trädgårdsarbete	138 450	117 329
Snöskottning	52 437	54 031
Övrigt	13 570	11 250
<b>Summa</b>	<b>611 951</b>	<b>632 220</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	14 499	197 456
Bostäder VVS	8 794	0
Trapphus/port/entr	6 906	0
Soprum/miljöanläggning	705	0
Dörrar och lås/porttele	5 418	0
VA	9 125	0
Värme	129 826	0
Ventilation	12 782	0
Hissar	49 940	0
Fasader	7 546	0
Gård/markytor	3 932	0
<b>Summa</b>	<b>249 473</b>	<b>197 456</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	27 375
El	0	8 070
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>35 445</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	581 007	863 022
Återbetalning elstöd	125 627	0
Uppvärmning	829 414	763 856
Vatten	462 927	377 191
Sophämtning	221 321	187 247
<b>Summa</b>	<b>2 220 296</b>	<b>2 191 316</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	60 632	60 527
Kabel-TV	78 072	70 814
Bredband	88 320	92 400
Övrigt	1 875	0
Fastighetsskatt	177 120	173 039
<b>Summa</b>	<b>406 019</b>	<b>396 780</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	69 322	47 709
Förbrukningsmaterial	10 229	1 797
Juridiska kostnader	5 963	18 328
Revisionsarvoden	23 750	22 750
Ekonomisk förvaltning	95 144	91 772
<b>Summa</b>	<b>204 408</b>	<b>182 356</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	145 401	148 606
Löner, arbetare	9 000	6 000
Sociala avgifter	39 133	47 117
<b>Summa</b>	<b>193 534</b>	<b>201 723</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 184 691	431 419
Övriga räntekostnader	2 619	2 588
<b>Summa</b>	<b>1 187 310</b>	<b>434 007</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	222 815 853	222 433 922
Årets inköp	0	381 931
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>222 815 853</b>	<b>222 815 853</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-18 148 449	-16 233 669
Årets avskrivning	-1 952 976	-1 914 780
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-20 101 425</b>	<b>-18 148 449</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>202 714 428</b>	<b>204 667 404</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	150 000 000
Taxeringsvärde mark	83 000 000	83 000 000
<b>Summa</b>	<b>233 000 000</b>	<b>233 000 000</b>

## NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående projekt	5 670	5 670
<b>Summa</b>	<b>5 670</b>	<b>5 670</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 422	6 973
Nabo Klientmedelskonto	1 472 304	986 262
Borgo	1 065 035	995 582
<b>Summa</b>	<b>2 541 761</b>	<b>1 988 817</b>



## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	285 000	260 999
Försäkringspremier	67 122	60 632
Kabel-TV	18 300	19 499
Bredband	22 080	22 080
Förvaltning	33 237	32 435
<b>Summa</b>	<b>425 739</b>	<b>395 645</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2024-05-17	4,58 %	12 850 000	14 390 000
Nordea	2025-12-17	3,77 %	12 168 000	12 208 000
Nordea Hypotek	2024-09-18	0,65 %	18 558 507	18 598 507
Nordea Hypotek	2026-03-17	0,85 %	12 890 000	12 930 000
<b>Summa</b>			<b>56 466 507</b>	<b>58 126 507</b>
Varav kortfristig del			31 472 507	14 494 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 746 507 kr, antagande att föreningens lån läggs om vid förfall, utan extra amortering.

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,

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-1	34 716
Städning	1	7 289
El	85 977	162 846
Uppvärmning	119 165	112 473
Löner	152 400	155 600
Sociala avgifter	45 720	48 889
Utgiftsräntor	214 102	28 614
Förutbetalda avgifter/hyror	532 517	416 617
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>1 169 881</b>	<b>987 044</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	70 730 000	70 730 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

---

Anneli Bjuvgård  
Ordförande

---

Birgitta Hagström  
Styrelseledamot

---

Daniel Dahlin  
Styrelseledamot

---

Katarina Wigart  
Styrelseledamot

---

Kjell Briding  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

BoRevision  
Jörgen Götehed  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 22:46

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 10.05.2024 11:41

DOCUMENT ID:

S1G2hoPjMR

ENVELOPE ID:

H132oDizA-S1G2hoPjMR

DOCUMENT NAME:

Brf Sjästugan, 769611-4276 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNELI BJUVGÅRD bjuvgard@msn.com	Signed Authenticated	10.05.2024 11:45 10.05.2024 11:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/12/18) IP: 81.227.176.20
2. Anna Katarina Wigart wigart.katarina@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 11:46 10.05.2024 11:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/08/25) IP: 194.16.68.129
3. KJELL OWE BRIDING bridingkjell@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 19:25 10.05.2024 19:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/10/31) IP: 94.234.114.221
4. Daniel Kaj Andreas Dahlin daniel.dahlin@optimizely.com	Signed Authenticated	12.05.2024 17:38 12.05.2024 17:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/06/22) IP: 217.213.68.112
5. Helen Birgitta Hagström bbhag5502@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 16:05 13.05.2024 09:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/02/08) IP: 94.234.109.132
6. Jörgen Götehed jorgen.gotehed@borevision.se	Signed Authenticated	13.05.2024 22:46 13.05.2024 22:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/22) IP: 20.93.242.102

\* 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 2023 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 försummelser 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
13.05.2024 22:47

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 10.05.2024 11:41

DOCUMENT ID:  
SyNnnivsf0

ENVELOPE ID:  
HyxnnoDsM0-SyNnnivsf0

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse 2023 Brf Sjästugan.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jörgen Götehed jorgen.gotehed@borevision.se	Signed Authenticated	13.05.2024 22:47 13.05.2024 22:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/22) IP: 20.93.242.102

\* 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