

# Årsredovisning

för

Brf Sjökattn 11

Org.nr. 716419-3422

2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen får härmed avge följande redovisning för förvaltningen av Brf Sjökattn 11 för räkenskapsåret.

Innehåll	sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

# Förvaltningsberättelse

## Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen äger fastigheten Sjökatan 11 på Luntmakargatan 71 i Adolf Fredriks församling, Stockholm kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Brf Sjökatan 11 är momsregistrerad.

I byggnaden finns totalt 810 kvm bostadsrättsyta samt 1 hyreslokal på 59 kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och fram till stämman

Årsavgiften höjdes den 1 januari 2023 med ca 6 % p.g.a räntor och det övriga kostnadsläget. Styrelsen räknar med att höja avgiften ytterligare med 5 % under året troligen från 1 juli 2023.

## Medlemsinformation

Inga förändringar under året.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	630 096	623 194	603 482	635 794
Resultat efter fin poster	135 829	13 793	109 801	138 250
Soliditet %	47	44	44	41
Bankskuld m2 bostadsyta	5 062	5 556	5 556	6 173

**Eget kapital**

	<b>Bundet eget kapital</b>			<b>Fritt eget kapital</b>		
	Inbetalda insatser	Jpplåtelse- avgifter	Kapital- tillskott*	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat
IB	289 300	1 018 700	1 442 480	855 600	81 630	13 793
Disp av föreg års res under året erlagt				49 400	-35 607	-13 793
Årets resultat						135 829
UB	289 300	1 018 700	1 442 480	905 000	46 023	135 829

\*I ovanstående kapitaltillskott ingår kapitaltillskott balkonger med 710 480 kr.

Lägenhet 1,2, 5, 6, och 7 har samtliga en balkong.

Dessutom har lägenhet 8 byggt två balkonger.

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	46 023
Årets resultat	<u>135 829</u>
Till föreningsstämmans förfogande	181 852

Styrelsen föreslår följande disposition:

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	-49 400
<u>i ny räkning balanseras</u>	<u>132 452</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 <u>2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>2021-12-31</u>
<b>Intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	630 096	623 194
Övriga intäkter		4 670	8 600
<b>Summa intäkter</b>		<b>634 766</b>	<b>631 794</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Driftskostnader	2	-332 932	-480 480
Fastighetsskatt		-48 471	-52 151
Skatterestitution		-4 421	468
<b>Summa kostnader fastighetsförvaltning</b>		<b>-385 824</b>	<b>-532 163</b>
Avskrivningar	3	-45 800	-45 800
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>203 142</b>	<b>53 831</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		181	0
Räntekostnader		-67 494	-40 038
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-67 313</b>	<b>-40 038</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>135 829</b>	<b>13 793</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>135 829</b>	<b>13 793</b>

**Balansräkning**

	Not	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	8 008 400	8 054 200
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 008 400</b>	<b>8 054 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 008 400</b>	<b>8 054 200</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		4 415	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	35 955	34 489
Kassa och bank	5	71 493	245 485
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>111 863</b>	<b>280 014</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>8 120 263</u></b>	<b><u>8 334 214</u></b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 655 480	3 606 080
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		46 023	81 630
Årets resultat		135 829	13 793
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>181 852</b>	<b>95 423</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 837 332</b>	<b>3 701 503</b>

	<b>Not</b>	<b><u>2022-12-31</u></b>	<b><u>2021-12-31</u></b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	4 100 000	4 500 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		31 513	28 290
Skatteskulder		0	319
Moms, avräkning		7 274	22 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	144 144	81 442
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>182 931</b>	<b>132 711</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>8 120 263</u></b>	<b><u>8 334 214</u></b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10, om årsredovisning i mindre företag. Den benämns K2.

### Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningssatser har använts:

Byggnader 0,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter	502 184	502 455
Hyror lokaler	127 912	120 739
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>630 096</b>	<b>623 194</b>

### Not 2 Driftskostnader

Reparationer och underhåll	-1 569	-142 912
Försäkringar	-25 098	-24 215
Värme	-146 248	-142 930
El	-29 312	-22 609
Vatten	-22 063	-20 180
Renhållning	-15 282	-16 821
Städning	-12 266	-22 155
Kabel tv	-11 617	-17 277
Bredband	-26 521	-27 475
Administration	-26 318	-29 348
Revisionsarvoden	-6 164	-6 164
Medlemsavgifter	-5 113	-4 986
Diverse kostnader	-2 943	-2 122
Bank post och aviavgifter	-2 418	-1 285
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-332 932</b>	<b>-480 480</b>

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Not 3 Byggnader och mark</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	9 170 500	9 170 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 170 500</b>	<b>9 170 500</b>
Ingående avskrivningar	-1 545 300	-1 499 500
Årets avskrivningar	-45 800	-45 800
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 591 100</b>	<b>-1 545 300</b>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>7 579 400</b>	<b>7 625 200</b>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	429 000	429 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>429 000</b>	<b>429 000</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>429 000</b>	<b>429 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>8 008 400</b>	<b>8 054 200</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnader	13 080 000	11 975 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	20 327 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>41 080 000</b>	<b>32 302 000</b>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	37 600 000	29 210 000
Lokaler	3 480 000	3 092 000



	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda försäkringar	23 906	22 925
Övriga interimfordringar	<u>12 049</u>	<u>11 564</u>
	<b>35 955</b>	<b>34 489</b>
<b>Not 5 Kassa och bank</b>		
Swedbank Penningmarknadskonto	<u>71 493</u>	<u>245 485</u>
	<b>71 493</b>	<b>245 485</b>
<b>Not 6 Skulder till kreditinstitut</b>		
Lån Swedbank 31565	1 500 000	1 500 000
Lån Swedbank 99780	600 000	1 000 000
Lån Swedbank 99822	<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
	<b>4 100 000</b>	<b>4 500 000</b>
<b>Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	15 737	5 590
Upplupna kostnader	31 189	34 335
Förutbetalda årsavgifter	<u>97 218</u>	<u>41 517</u>
	<b>144 144</b>	<b>81 442</b>

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Sjökatan 11

Org.nr. 716419-3422

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjökatan 11 för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Sjökatan 11:s finansiella ställning per 2022-12-31 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 för föreningen.

### *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. Jag är oberoende i förhållande till Brf Sjökatan 11 enligt god revisionssed 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 fel. 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 fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 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 Sjökatan 11 för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Sjökatan 11 enligt god revisorsred 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, 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Åkersberga den 5 april 2023

Lars Wicander  
Revisor