



Årsredovisning 2022



Brf Sjöstadspiren

Org nr 769619-3809

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Sjöstadspiren, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 februari 2019.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade den 1 december 2009 tomträtten till fastigheten Skärgårdsbåten 4 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av 5 flerbostadshus i 6-7 våningar med totalt 99 bostadsrätter samt 5 lokaler. Bostadshusen är belägna på Henriksdalskajen, Jan Inghes Torg samt Stapelgatan. Föreningen disponerar 60 parkeringsplatser i garage varav 30 stycken av platserna är avsedda för elbilar med laddstationer. Den totala boytan är 9 238 kvm och lokalytan är 2 060 kvm, varav 1 465 kvm utgörs av garaget.

Tomträttsavgälden uppgår till 1 315 800 kr per år och är oförändrad i 10 år fram till den 31 augusti 2028.

Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum och kök
20 st	2 rum och kök
33 st	3 rum och kök
39 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns en övernattningslägenhet, som föreningens medlemmar kan hyra och där styrelsen har sina styrelsemöten.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningar gällande gård samt avledande av dagvatten och garagevägg, gemensam med grannfastigheter, som färdigställt i samband med inflyttning i fastigheterna. Föreningen är delägare i Sjöstadens Östra Sopsug samfällighetsförening gällande sopsugsanläggning.

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 519 kr per lägenhet, dock högst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde. Fastighetskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 556 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 295 200 000 kr och markvärdet är 261 600 000 kr. Lokalernas del av taxeringsvärdet är 28 800 000 kr. Värdeåret är 2010.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Driftia Förvaltning AB. Avtal om städning är tecknat med Swedal Fastighet Service AB från november 2022. Kylmiljö AB utför kontroll och dokumentation av kylanläggningar enligt myndighetskrav. Föreningen har även tecknat avtal med Cupola AB om SBA, systematiskt brandskyddsarbete, som genomförs 4 ggr/år.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 9 december 2009.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Under 2022 uppgick den genomsnittliga årsavgiften till 397 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens förslag genom överföring av 1 486 000 kr per år, minus årets kostnader för löpande underhåll, från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Årets förslag till avsättning är 576 880 kr.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 77 110 266 kr. Villkor för lånen återfinns i notförteckningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2022 haft följande sammansättning:

Yngve Terelius	ordförande
Jonas Wieslander	ledamot
Lubomir Bzdusek	ledamot
Jessica Polo Wallin	ledamot, flyttat
Mats Ridner	ledamot
Mats Gregorson	suppleant
Karin Lundkvist	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Ben Heidari	ordinarie	FinEasity AB
Per Jacobson	suppleant	

Valberedning

Karin Furevik
Carina Persson
Ola Segnestam Larsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnationen av övervåningen på restaurang Beirut till lägenhet har slutförts. Processen har var komplicerad och krävt mycket arbetstid för styrelsen. Beirut har under ombyggnationen fått hyresfritt under 6 månader. Lägenheten uppläts med bostadsrätt i oktober för 10 mkr med tillträde den 31 januari 2023. En handpenning om 1 mkr har betalats till föreningen. Själva ombyggnadsprojektet har kostat ca 7 mkr.

Under året har konstaterats att föreningen har problem med rostiga avloppsrör. Styrelsen har försökt få JM att engagera sig i problemet och stå för del av kostnaderna, trots att garantitiden gått ut. Hittills utan resultat. Föreningen har inhandlat en relining som ska ske under mars april 2023. Entreprenör är Proline. Kostnaden beräknas till 2,5 - 3 mkr, beroende på hur mycket tilläggsarbeten det blir.

Föreningen har kommit överens med JM om att fönsterblecken i utsatta lägen ska förstärkas för att förhindra att fukt tränger in i fasaden. JM står för kostnaden. Åtgärderna är planerade till våren 2023.

Styrelsen har tagit beslut om att installera ytterligare 30 laddare till garaget så att alla 60 platser är försedda med laddare. Entreprenör är NEWEL och kostnaden beräknas till ca 540 tkr. Föreningen har sökt bidrag, uppgående till 50 % av kostnaden, från Naturvårdsverket.

Vid beräkningen av storleken på föreningens årsavgift ska man dela in avgiften i två delar. Dels den del som ska täcka den löpande verksamheten t.ex. el, räntor, vatten, tomträttsavgäld m.m. Dels en del för att täcka underhåll av föreningens byggnader. Själva underhållskostnaden varierar stort mellan olika år. För att ha reserver till kommande underhåll måste föreningen ta ut högre årsavgift än det som behövs för att enbart täcka den löpande verksamheten. Styrelsen har beslutat att denna del av årsavgiften från år 2023 ska uppgå till 200 kr/kvm per kvm boarea och lokalyta exkl. garaget, vilket är en höjning från tidigare beslut om 150 kr/kvm. Detta innebär att föreningen budgeterar för ett överskott exkl. avskrivningar och underhåll om ca 2 mkr. Överskottet ska huvudsakligen användas för amorteringar.

Med hänsyn till stycket ovan och ökade kostnader för bland annat räntor och el har styrelsen beslutat att höja föreningens årsavgifter med 25% från den 1 januari 2023.

Föreningens, pga pandemin uppskjutna, 10-års firandet gick av stapeln med en mycket lyckad trädgårdsfest med ca 100 deltagande.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 161 medlemmar. Under året har 11 medlemmar tillträtt samt 12 medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 överlåtelser. De överlåtna lägenheterna såldes till ett pris mellan 69 091 kr/kvm och 114 894 kr/kvm. Medelvärde var 82 242 kr/kvm.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 731	8 101	6 975	6 601	7 505
Resultat efter finansiella poster	-6 286	-4 852	-4 522	-4 677	-3 908
Soliditet (%)	83,72	85,13	84,99	86,31	86,42
Årets resultat exkl. avskrivningar	-573	874	1 072	914	1 614
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,85	0,78	0,85	0,82	0,83
Fastighetslån/kvm (kr)	8 347	7 660	7 814	7 101	7 139
Årsavgifter/kvm (kr)	397	397	397	397	510

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförda räntekostnader i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta.

Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	156 572 000	299 994 000	5 689 416	-33 779 316	-4 851 995	423 624 105
Disposition av föregående års resultat:			631 220	-5 483 215	4 851 995	0
Årets resultat					-6 285 803	-6 285 803
Belopp vid årets utgång	156 572 000	299 994 000	6 320 636	-39 262 531	-6 285 803	417 338 302

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-39 262 531
årets resultat	-6 285 803
	-45 548 334

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 486 000
av fonden ianspråktas	-909 120
i ny räkning överföres	-46 125 214
	-45 548 334

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 731 120	8 101 384
Övriga rörelseintäkter		206 429	147 546
Summa rörelseintäkter		7 937 549	8 248 930
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 839 216	-5 835 604
Fastighetsskatt/-avgift		-438 381	-376 490
Övriga externa kostnader	4	-433 272	-464 965
Personalkostnader	5	-173 904	-147 876
Avskrivningar		-5 712 778	-5 725 971
Summa rörelsekostnader		-13 597 551	-12 550 906
Rörelseresultat		-5 660 002	-4 301 976
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 840	9 043
Räntekostnader och liknande resultatposter		-630 641	-559 062
Summa finansiella poster		-625 801	-550 019
Resultat efter finansiella poster		-6 285 803	-4 851 995
Årets resultat		-6 285 803	-4 851 995

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	6	486 959 979	485 141 752
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	1 027 970	1 160 681
Laddstationer, garage	8	69 381	161 888
Pågående arbeten	9	7 627 451	8 215 389
Summa materiella anläggningstillgångar		495 684 781	494 679 710
Summa anläggningstillgångar		495 684 781	494 679 710
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		40 508	60 910
Övriga fordringar	10	1 241 349	1 609 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	908 880	1 192 669
Summa kortfristiga fordringar		2 190 737	2 863 424
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		612 434	66 114
Summa kassa och bank		612 434	66 114
Summa omsättningstillgångar		2 803 171	2 929 538
SUMMA TILLGÅNGAR		498 487 952	497 609 248

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		156 572 000	156 572 000
Upplåtelseavgifter		299 994 000	299 994 000
Fond för yttre underhåll		6 320 636	5 689 416
Summa bundet eget kapital		462 886 636	462 255 416
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-39 262 531	-33 779 316
Årets resultat		-6 285 803	-4 851 995
Summa fritt eget kapital		-45 548 334	-38 631 311
Summa eget kapital		417 338 302	423 624 105
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	26 233 333	31 762 800
Depositioner		1 899 000	893 600
Summa långfristiga skulder		28 132 333	32 656 400
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	50 876 933	38 997 466
Leverantörsskulder		349 576	387 034
Skatteskulder		93 312	334 106
Övriga skulder		17 813	66 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 679 683	1 543 830
Summa kortfristiga skulder		53 017 317	41 328 743
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		498 487 952	497 609 248

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-6 285 803	-4 851 995
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 712 778	5 725 971
Förändring skatteskuld/fordran		-240 794	-268 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-813 819	605 284
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		20 402	-34 422
Förändring av kortfristiga fordringar		772 142	-795 387
Förändring av leverantörsskulder		-37 458	-137 107
Förändring av kortfristiga skulder		1 092 760	121 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 034 027	-240 315
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 717 850	81 065
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 717 850	81 065
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		7 000 000	0
Låneamorteringar		-650 000	-1 425 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 350 000	-1 425 000
Årets kassaflöde		666 177	-1 584 250
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 005 655	2 589 905
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 671 832	1 005 655

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

För räkenskapsår som påbörjats den 1 januari 2014 och därefter gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 klargjort att progressiv avskrivningsplan för byggnad inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader enligt K2. Detta innebär att bostadsrättsföreningar som väljer att redovisa enligt K2 för o m räkenskapsåret 2014 ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. Föreningar som väljer K3 skall tillämpa komponentavskrivning. I många föreningar medför detta att kostnaden för de årliga avskrivningarna kommer att öka och resultera i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet).

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar (K2). En del av förändringen är övergång från en progressiv till rak avskrivningsplan för föreningens byggnad och tomträtt, och avskrivningskostnader för byggnad och tomträtt har ökat väsentligt. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av detta. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde, dvs. de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna. Ett positivt kassaflöde är en grundläggande förutsättning för en sund ekonomi i föreningen.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

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.

Föreningens hus är uppförda på mark som är upplåten med tomträtt. Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten ingår i anskaffningskostnad för byggnad. Byggnader och tomträtt skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Byggnader och ombyggnationer	100 år
Tomträtt	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Laddstationer, garage	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	3 671 892	3 671 892
Hyror lokaler	1 569 507	1 764 562
P-platser och garage	1 224 000	1 220 147
Övriga objekt	222 903	162 246
Elintäkter	1 042 818	1 293 884
Hyses- och avgiftsbortfall	0	-11 347
	7 731 120	8 101 384

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	131 907	125 907
Trädgårdsskötsel	114 099	109 131
Snöröjning	47 341	20 557
Städkostnader	224 815	165 087
Hyra av entrémattor	18 376	26 763
Serviceavtal	9 165	12 222
Hisskostnader	39 565	32 203
Portar	0	2 225
Besiktningkostnader	30 000	11 156
Systematiskt brandskyddsarbete	12 158	11 245
Gemensamhetsanläggning	168 216	163 304
Reparationer	520 213	335 458
Hissreparationer	75 637	24 599
Planerat underhåll	579 865	556 457
El	2 856 804	2 284 355
Vatten och avlopp	187 645	165 911
Avfallshantering	98 448	102 131
Försäkringskostnader	99 864	93 540
Tomträttsavgäld	1 315 800	1 315 800
Kabel-TV/bredband	283 617	273 726
Hyra garage/parkering	300	0
Förbrukningsinventarier/-material	25 381	3 827
	6 839 216	5 835 604

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Telefoni	13 003	12 782
Datorkommunikation	2 248	0
Hemsida	4 349	4 191
Porto	8 025	7 404
Föreningsgemensamma kostnader	46 703	41 924
Revisionsarvode	9 685	34 003
Ekonomisk förvaltning	113 984	118 044
Bankkostnader	81 141	3 750
Mäklararvoden	70 000	0
Juridisk konsultation	0	17 255
Övriga externa tjänster	56 335	208 225
Medlems-/föreningsavgifter	12 042	11 915
Övriga förvaltningskostnader	15 757	5 472
	433 272	464 965

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

	2022	2021
Styrelsearvoden	144 900	142 800
Sociala avgifter	29 004	5 076
	173 904	147 876

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	530 500 000	530 500 000
Ombyggnation lokal till lgh	6 717 849	0
Omklassificeringar	587 938	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	537 805 787	530 500 000
Ingående avskrivningar	-45 358 248	-39 907 217
Årets avskrivningar	-5 487 560	-5 451 031
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 845 808	-45 358 248
Utgående redovisat värde	486 959 979	485 141 752
Taxeringsvärden byggnader	295 200 000	282 800 000
Taxeringsvärden mark	261 600 000	190 400 000
	556 800 000	473 200 000
Bokfört värde byggnader	314 271 318	310 490 720
Bokfört värde tomträtt	172 688 661	174 651 032
	486 959 979	485 141 752

I anskaffningsvärdet ingår tomträtt med 190 980 000 kronor.

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 558 502	231 388
Omklassificering solcellsanläggning	0	1 705 730
Omklassificering bidrag Länsstyrelsen	0	-378 616
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 558 502	1 558 502
Ingående avskrivningar	-397 821	-231 388
Årets avskrivningar	-132 711	-166 433
Utgående ackumulerade avskrivningar	-530 532	-397 821
Utgående redovisat värde	1 027 970	1 160 681

Not 8 Laddstationer, garage

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	582 536	582 536
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	582 536	582 536
Ingående avskrivningar	-420 648	-312 141
Årets avskrivningar	-92 507	-108 507
Utgående ackumulerade avskrivningar	-513 155	-420 648
Utgående redovisat värde	69 381	161 888

Not 9 Pågående arbeten

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 215 389	9 623 567
Bergvärme och solcellsanläggning	0	76 717
Ombyggnation av lokal	0	341 743
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 215 389	10 042 027
Omklassificering solcellsanläggning	0	-1 705 730
Omklassificering bidrag	0	378 616
Omklassificering ombyggnation	-587 938	0
Kostnadsfört som underhåll	0	-499 524
Utgående ackumulerade avskrivningar	-587 938	-1 826 638
Utgående redovisat värde	7 627 451	8 215 389

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	4	310 581
Momsfordran	0	195 469
Avräkningskonto förvaltare	1 059 398	939 541
Övriga kortfristiga fordringar	181 947	164 254
1 241 349	1 609 845	

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	32 148	31 139
Försäkring	108 602	99 864
Hemsida	1 736	1 736
Kabel-TV/bredband	23 046	23 022
Samfällighetsavgift	45 176	42 054
Serviceavtal	3 071	3 023
Tomträttsavgäld	328 950	328 950
Elintäkter	345 241	585 727
Gästlägenhet	13 650	17 850
Övriga upplupna intäkter	7 260	59 304
	908 880	1 192 669

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,18	2025-03-01	11 068 733	11 218 733
Stadshypotek	0,65	2023-03-01	18 378 733	18 378 733
Stadshypotek	0,96	2024-06-01	15 564 600	15 764 600
Stadshypotek	0,71	2023-12-01	16 198 200	16 498 200
Stadshypotek	3,04	2023-03-01	8 900 000	8 900 000
Stadshypotek	2,586	2023-02-21	7 000 000	0
			77 110 266	70 760 266
Kortfristig del av långfristig skuld			-50 876 933	-38 997 466

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

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 400 000 kronor.
Lån som förfaller inom ett år: 50 476 933 kronor.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	72 900	41 804
Upplupna styrelsearvoden	94 500	94 500
Beräknade upplupna sociala avgifter	29 691	29 691
Beräknat arvode för revision	23 500	36 000
Förutbetalda avgifter och hyror	936 106	757 526
Övriga upplupna kostnader	522 986	584 309
	1 679 683	1 543 830

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	77 761 000	74 000 000
	77 761 000	74 000 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I samband med att den nyproducerade lägenheten tillträdes och slutlikviden om 9 mkr betalats har föreningen amorterat ett lån om 8,9 mkr samt amorterat 500 tkr på ett lån om 7 mkr.

De 30 nya laddarna installerades i januari 2023.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Yngve Terelius
Ordförande

Jonas Wieslander

Lubomir Bzdusek

Jessica Polo Wallin

Mats Ridner

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Ben Heidari
Auktoriserad revisor




Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Sjöstadspiren.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-20 21:18:59

Dokumentet är undertecknat av:

 Lubomir Bzdusek (19490704XXXX) Ledamot	2023-04-20 14:34:01
 Carl-Henrik Yngve Terelius (19520131XXXX) Ordförande	2023-04-20 12:55:38
 Carl Herman Jonas Wieslander (19580101XXXX) Ledamot	2023-04-20 15:59:07
 JESSICA POLO WALLIN (19870718XXXX) Ledamot	2023-04-19 15:15:42
 Mats Per Arvid Ridner (19550218XXXX) Ledamot	2023-04-19 20:42:43
 BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI (19911117XXXX) Revisor	2023-04-20 21:18:59



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Sjöstadspiren.pdf (281283 byte)

94991831A7506A142F7D3763399DF8D0A3BA28E9989EB2E6866506A1A419064DB4A5C11BA095A93D975F
CABC4DA4B6ED29C6E10EE1A93C5C10B2EDE03EC55F64

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstadspiren

Org.nr 769619-3809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstadspiren 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 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 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 revisions sed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöstadspiren för räkenskapsåret 2021 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 *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 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.

Påskriften enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Ben Heidari
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557491320117

Dokument

RB Sjöstadspiren 2022

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2023-04-21 14:37:22 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2023-04-21 14:38:27 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerande parter

Ben Heidari (BH)

FinEasity AB

Personnummer 199111171790

ben.heidari@fineasity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI"

Signerade 2023-04-21 14:38:27 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

