

Brf Sjöråen 23

Org.nr: 769603-2742

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Sjöraen 23, organisationsnummer 769603-2742, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen registrerades den 28 juni 1998. Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Spridningen av coronaviruset har inte påverkat utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat.

Föreningens säte är i Stockholm.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos IF.

Styrelse

Ordförande	Viktor Steimert
Ledamot	Bernt Andersson
Ledamot	Hannes Hjärke
Ledamot	Leif Ahlgren
Suppleant	Mats Flaum
Suppleant	Monica Höglind

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02

Revisor

Grant Thornton Sweden AB

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Döbelngatan 41

Fastighetsbeteckning: Sjøråen 23.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	4	140
1 rok/vrå	1	35
2 rok	10	700
3 rok	1	70
4 rok	1	148
Summa	17	1 093

Totalt antal bostadslägenheter: 17

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Föreningen har avtal med Hissen AB avseende hisskötseln och med BK Fastighetservice AB vad avser jour.

Föreningsfrågor

Inga löner och ersättningar har utgått till styrelsen under året.

Föreningen är fortsatt helt skuldfri och har god tillgång på likvida medel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- OVK utförd
- Energideklaration utförd
- Byte av termostater i alla lägenheter och gemensamma utrymmen
- Installation av fiber till alla lägenheter

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	22
Tillkommande medlemmar under året	2
Avgående medlemmar under året	1
Under året har 2 överlåtelser skett.	

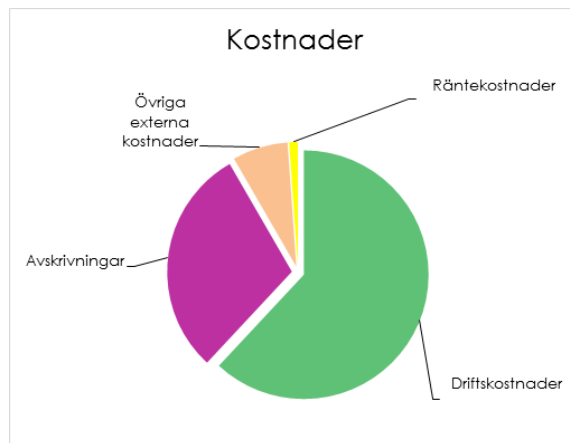
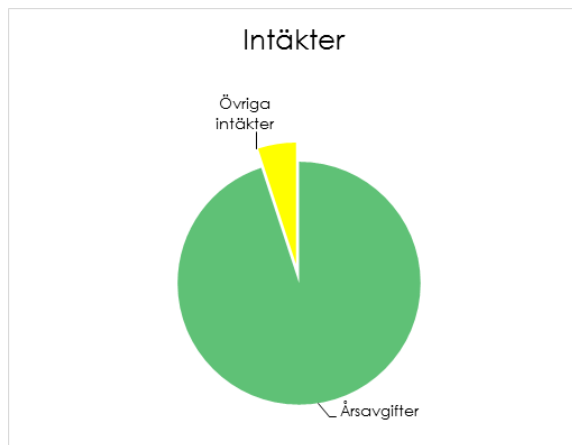
17 bostadsrätter

23 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	428	414	420	350
Resultat efter finansiella poster, tkr	-479	-1 066	-258	-349
Soliditet ¹ , %	99	99	99	100
Balansomslutning, tkr	12 564	13 041	14 107	14 343
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	385	385	385	321

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 839 626	12 788 720	936 829	-11 551 043	-1 065 934
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			111 600	-111 600	
Balanseras i ny räkning				-1 065 934	1 065 934
Årets resultat					-478 861
Belopp vid årets utgång	11 839 626	12 788 720	1 048 429	-12 728 577	-478 861

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans föfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 728 577
Årets resultat	-478 861
Totalt	-13 207 438

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	171 600
Balanseras i ny räkning	-13 379 038
Totalt	-13 207 438

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	427 817	413 735
Övriga rörelseintäkter		11 033	180
Summa Rörelseintäkter		438 850	413 915
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-581 280	-1 134 783
Övriga externa kostnader	3	-67 614	-72 165
Avskrivningar		-279 295	-279 348
Summa Rörelsekostnader		-928 189	-1 486 296
RÖRELSERESULTAT		-489 339	-1 072 381
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 514	6 447
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36	0
Summa Finansiella poster		10 478	6 447
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-478 861	-1 065 934
RESULTAT FÖRE SKATT		-478 861	-1 065 934
ÅRETS RESULTAT		-478 861	-1 065 934

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	10 796 083	11 075 378
Summa materiella anläggningstillgångar		10 796 083	11 075 378
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 796 083	11 075 378
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		23 000	25 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	43 319	40 094
Summa kortfristiga fordringar		66 319	65 321
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 701 513	1 900 032
Summa kassa och bank		1 701 513	1 900 032
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 767 832	1 965 353
SUMMA TILLGÅNGAR		12 563 915	13 040 731

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 628 346	24 628 346
Fond för yttre underhåll		1 048 429	936 829
Summa bundet eget kapital		25 676 775	25 565 175
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 728 577	-11 551 043
Årets resultat		-478 861	-1 065 934
Summa fritt eget kapital		-13 207 438	-12 616 977
SUMMA EGET KAPITAL		12 469 337	12 948 198
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 675	29 090
Skatteskulder		2 675	2 275
Övriga skulder		500	500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	69 728	60 668
Summa kortfristiga skulder		94 578	92 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 563 915	13 040 731

Noter

Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	50	2
Stamreovering 2006	50	2
Hiss 2006	25	4
Takreovering 2008	40	2,5
Säkerhetsdörrar 2007	50	2
Balkonger och dörrar 2009	40	2,5
Takterass 2012	10	10
Elslingor 2012	10	10
Balkonger 2013	25	4
Inventarier	5	20

Not 1. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	420 468	420 468
Nedsättning årsavgifter	-3 768	-6 732
Bredband	11 118	0
Totalt nettoomsättning	427 818	413 736

Not 2. Drifkostnader	2022	2021
Fastighetsel	62 601	69 642
Uppvärmning	142 752	154 779
Vatten och avlopp	29 177	26 852
Sophämtning	21 536	18 638
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	16 250	0
Grundavtal hiss	2 976	2 826
Hissbesiktning	1 835	1 798
Energideklaration	9 750	0
Fastighetsstäd	31 128	30 197
Fastighetsstäd extra	2 962	29 413
Bevakningskostnader	3 464	3 434
Bredband	105 309	0
TV	21 461	20 845
Försäkring	40 571	38 292
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	25 823	24 803
Förbrukningsmaterial	0	602
Reparation och underhåll	0	15 539
Reparation och underhåll fönster	0	697 123
Reparation och underhåll uppvärmning	38 247	0
Reparation och underhåll VVS	25 438	0
Totalt drifkostnader	581 280	1 134 783

Not 3. Övriga externa kostnader	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	32 028	31 116
Extra ekonomisk förvaltning	0	2 250
Revisionsarvode	22 250	25 063
Webbsida	750	750
Konsultarvode	8 599	7 875
Bankkostnader	2 007	2 270
Inkassokostnader	180	0
Övriga administrativa kostnader	1 800	996
Övriga kostnader	0	1 845
Totalt övriga externa kostnader	67 614	72 165

Not 4. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	11 690 943	11 690 943
Anskaffningsvärde mark	4 656 000	4 656 000
Utgående anskaffningsvärden	16 346 943	16 346 943
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 271 565	- 4 992 217
Årets avskrivningar	- 279 295	- 279 348
Utgående avskrivningar	-5 550 860	-5 271 565
Utgående redovisat värde	10 796 083	11 075 378
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	15 200 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	26 000 000
	57 200 000	37 200 000

Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
IF-försäkringar	32 025	29 897
Hissen	1 731	1 413
Com Hem	5 913	5 365
FRUBO AB	2 900	2 669
FRUBO AB hemsida	750	750
Summa	43 319	40 094

Not 6. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Fortum Värme/Markets AB	25 819	25 300
Förskottsbet avgift/hyra	32 182	25 806
Stockholm Vatten och Avfall	9 337	7 591
Ellevio AB	2 390	1 971
Summa	69 728	60 668

Not 7. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	4 448 000	4 448 000
Summa:	4 448 000	4 448 000

Underskrifter

Stockholm den _____ / _____ 2023

Viktor Steimert

Bernt Andersson

Hannes Hjärne

Leif Ahlgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -
Grant Thornton Sweden AB

Linus Eriksson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: 085 Brf Sjöraen Årsredovisning 2022

ID: 3e0af590-f475-11ed-b13a-f76fd665f536

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-05-17

Underskrifter

Brf Sjöraen 23

bernt.andersson@ericsson.com

Signerat: 2023-05-17 09:30 BankID Bernt Georg Andersson

Brf Sjöraen 23

leif.ahlgren@telia.com

Signerat: 2023-05-19 13:39 BankID LEIF AHLGREN

Grant Thornton

Linus.eriksson@se.gt.com

Signerat: 2023-05-22 07:49 BankID LINUS ERIKSSON

Brf Sjöraen 23

steimert@me.com

Signerat: 2023-05-17 09:57 BankID VIKTOR STEIMERT

Brf Sjöraen 23

hannes.hjarne@gmail.com

Signerat: 2023-05-21 09:18 BankID HANNES HJÄRNE

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ÅR 2022.pdf	723.5 kB	1335 d703 0ccf 498e 30d0 5713 4a1b 15bd 4f66 5c1b 74cb 9842 7f18 8b3c bf62 4eb3

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-05-17	07:46	Skapat Linda Carsk, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2023-05-17	09:30	Signerat Brf Sjöraen 23 Genomfört med: BankID av Bernt Georg Andersson. IP: 192.176.1.79
2023-05-17	09:57	Signerat Brf Sjöraen 23 Genomfört med: BankID av VIKTOR STEIMERT. IP: 155.4.185.138
2023-05-19	13:39	Signerat Brf Sjöraen 23 Genomfört med: BankID av LEIF AHLGREN. IP: 81.231.67.112
2023-05-21	09:18	Signerat Brf Sjöraen 23 Genomfört med: BankID av HANNES HJÄRNE. IP: 94.234.112.83

Händelser

2023-05-22

07:49

Signerat | Grant Thornton

Genomfört med: BankID av LINUS ERIKSSON. IP: 88.131.44.131



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.17

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjøråen 23

Org.nr. 769603 - 2742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjøråen 23 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Sjøråen 23s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsen 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöråen 23 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Sjöråen 23 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Linus Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.05.2023 08:10

SENT BY OWNER:

Linus Eriksson • 22.05.2023 07:58

DOCUMENT ID:

rkgu9NY_Bn


ENVELOPE ID:

Bku9EK_S2-rkgu9NY_Bn

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Sjöråen 23 2022-01-01--2022-12-31.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
LINUS ERIKSSON	 Signed	22.05.2023 08:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/09/08)
linus.eriksson@se.gt.com	Authenticated	22.05.2023 08:09	Low	IP: 88.131.44.131

* 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