

Årsredovisning
för
Brf Sandhammsgatan 39
769619-1720

Räkenskapsåret
2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödenanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Handwritten initials and signatures in the bottom right corner, including "JE" and "AK".

Styrelsen för Brf Sandhamnsgatan 39, 769619-1720, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades år 2008 och är sedan år 2011 ägare till fastigheten Tegeludden 3 i Stockholms kommun. Fastighetens adress är Sandhamnsgatan 39 och Östhammarsgatan 64.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Fastighetens area	2 021 kvm
Fastigheten innehas med	Äganderätt
Bostadsarea	6 148 kvm
Lokalarea	549 kvm
Ursprungligt byggår	1947
Ombyggnadsår	2011
Värdeår	2011

Byggnadens totala bostads- och lokalyta uppgår till 6 697 kvm varav 6 148 utgör bostadsyta fördelad på 67 lägenheter mellan 47 och 195 kvm samt 549 kvm lokalyta. Lokalytan består av tre lokaler varav en restaurang. Vidare finns det garage med plats för 36 bilar och fyra mopeder/motorcyklar samt två cykelrum. Byggnaden innehåller också en gemensam tvättstuga och ett mindre gym för föreningens medlemmar.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg ingår ej utan tecknas av medlemmarna själva som del av hemförsäkringen.

Förvaltningen

Avtal om ekonomisk förvaltning är tecknat med Viredo AB. Avtal om teknisk fastighetsskötsel och drift är tecknat med Driftia Förvaltning AB.

Ad
Jc
Pj
AR

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2022 genomfört 10 protokollförda styrelsemöten. Därutöver har styrelsen haft ett antal möten i olika arbetsgrupper avseende bland annat lokalhyresgäster, soprum, gymmet, förvaltning och underhåll. Den 23 maj hölls ordinarie föreningsstämma.

Under verksamhetsåret har en del underhålls- och reparationsarbeten genomförts. Större arbeten inkluderar framförallt reparationen av en terrass orsakad av en vattenläcka. Arbetet inleddes under hösten 2021 och slutfördes under 2022. Övriga arbeten under året inkluderar obligatorisk ventilationskontroll (OVK), samt besiktning och åtgärdande av skyddsrummen.

Hyresgästen SomnoMed Nordic AB frånträdde lokal 23 den 31 mars. En ny hyresgäst, Vår Omtanke Sverige AB, tillträdde lokalen den 1 oktober. Hyresnivån är i stora drag oförändrad.

Ekonomi

Rörelseresultatet för 2022 uppgick till 287 309 kr och resultatet efter finansiella poster var -759 075 kr. På grund av det förändrade omvärldsläget med högre energipriser, inflation och räntor samt den ovan nämnda reparationen av en terrass, var föreningens kostnader högre än förväntat för 2022.

Medlemsavgiften höjdes med 10% från och med november 2022. Den fasta avgiften för el till garageplatser för elbilar höjdes från 300kr till 600kr. Styrelsen beslutade även att tillfälligt sänka amorteringen på föreningens banklån från och med fjärde kvartalet. Totalt amorterade föreningen 1 250 000kr under året.

Medlemsinformation

I slutet av verksamhetsåret hade föreningen 106 medlemmar. Under 2022 har nio bostadsrätter överlåtits och två delöverlåtits.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "A.O.", "Ja", "PR", and "EK".

Flerårsöversikt (Kr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 174 736	6 147 749	6 241 788	6 189 963
Resultat efter finansiella poster	-759 075	176 550	-498 548	-101 613
Soliditet (%)	80	79	79	79
Belåningsgrad (lån/taxeringsvärde fastighet), %	19,29	25,64	26,00	26,40
Snittränta, (%)	1,19	1,07	1,16	1,02
Årsavgift/ kvm boa (kr)	698	686	686	686
Lån/ kvm boa (kr)	13 770	13 973	14 217	14 461

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200 000 000	145 309 000	6 446 782	-10 550 011	176 550	341 382 321
Disposition av föregående års resultat:				176 550	-176 550	0
Fond för yttre underhåll			460 000	-460 000		0
Årets resultat					-759 075	-759 075
Belopp vid årets utgång	200 000 000	145 309 000	6 906 782	-10 833 461	-759 075	340 623 246

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-10 833 461
årets förlust	-759 075
	-11 592 536

disponeras för	
fond för yttre underhåll enl. underhållsplan	460 000
balanseras i ny räkning	-12 052 536
	-11 592 536

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JE" and "AA".

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 174 736	6 147 749
Övriga rörelseintäkter	2	258 925	55 342
Summa rörelseintäkter		6 433 661	6 203 091
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 832 641	-3 749 982
Personalkostnader	4	-126 000	-125 524
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 187 711	-1 203 203
Summa rörelsekostnader		-6 146 352	-5 078 709
Rörelseresultat		287 309	1 124 382
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 046 384	-947 832
Summa finansiella poster		-1 046 384	-947 832
Resultat efter finansiella poster		-759 075	176 550
Resultat före skatt		-759 075	176 550
Årets resultat		-759 075	176 550

Handwritten signatures and initials: EJ, JE, TFF, Ex

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	425 273 875	426 461 586
Summa materiella anläggningstillgångar		425 273 875	426 461 586

Summa anläggningstillgångar

425 273 875 426 461 586

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 121 638	1 066 671
Övriga fordringar		201 604	202 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 507	56 782
Summa kortfristiga fordringar		1 387 749	1 325 706

Kassa och bank

Kassa och bank		1 723 662	2 434 321
Summa kassa och bank		1 723 662	2 434 321
Summa omsättningstillgångar		3 111 411	3 760 027

SUMMA TILLGÅNGAR

428 385 286 430 221 613



Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

200 000 000

200 000 000

Upplåtelseavgifter

145 309 000

145 309 000

Fond för yttre underhåll

6 906 782

6 446 782

Summa bundet eget kapital

352 215 782

351 755 782

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-10 833 461

-10 550 011

Årets resultat

-759 075

176 550

Summa fritt eget kapital

-11 592 536

-10 373 461

Summa eget kapital

340 623 246

341 382 321

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

47 250 000

61 907 000

Övriga skulder

316 110

316 110

Summa långfristiga skulder

47 566 110

62 223 110

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

37 407 000

24 000 000

Leverantörsskulder

113 230

326 385

Skatteskulder

478 651

365 598

Övriga skulder

70 377

97 643

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

2 126 672

1 826 556

Summa kortfristiga skulder

40 195 930

26 616 182

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

428 385 286

430 221 613

Handwritten signatures and initials:
JE
78
EK

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-759 075	176 550
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 187 711	1 203 203
Betald skatt	113 700	796
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	542 336	1 380 549
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-54 967	187 650
Förändring av kortfristiga fordringar	-7 724	9 034
Förändring av leverantörsskulder	-213 155	139 475
Förändring av kortfristiga skulder	272 850	85 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten	539 340	1 802 422
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 250 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 250 000	-1 500 000
Årets kassaflöde	-710 660	302 422
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 434 321	2 131 899
Likvida medel vid årets slut	1 723 662	2 434 321



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planenlig amortering. Lånen är dock av långfristig karaktär och har förlängts vid villkorsändringsdatum med villkor som framgår av not 7.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 År
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3 År

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hysesintäkter lokaler	968 402	1 036 788
Hysesintäkter parkering	715 200	701 700
Årsavgifter	4 289 633	4 218 721
Fastighetsskatt	141 013	148 400
El debitering garage	59 148	35 000
Andrahands uthyrning	1 341	7 140
Övriga intäkter	258 925	55 342
	6 433 662	6 203 091

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
El, värme, vatten/avlopp	-1 591 528	-1 391 453
Renhållning och städning	-396 353	-336 688
Reparation, underhåll och teknisk förvaltning	-2 010 702	-1 400 768
Fastighetsskatt	-312 922	-200 877
KabelTV, bredband	-169 685	-169 769
Fastighetsförsäkring	-90 789	-85 894
Revisionsarvoden	-23 625	-23 250
Förbrukningsinventarier	0	-3 741
Ekonomisk förvaltning	-102 692	-100 266
Övriga kostnader	-134 345	-37 277
	-4 832 641	-3 749 983

Handwritten signatures and initials, including "L.O.", "EX", and other illegible marks.

Not 4 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	-102 000	-102 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	-24 000	-23 524
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	-126 000	-125 524

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader och mark	-1 187 711	-1 187 711
Maskiner och andra tekniska anläggningar	0	-15 492
	-1 187 711	-1 203 203

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	438 932 370	438 932 370
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	438 932 370	438 932 370
Ingående avskrivningar	-12 470 784	-11 283 073
Årets avskrivningar	-1 187 711	-1 187 711
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 658 495	-12 470 784
Utgående redovisat värde	425 273 875	426 461 586
Taxeringsvärde byggnader	206 000 000	170 600 000
Taxeringsvärde mark	234 600 000	165 600 000
	440 600 000	336 200 000



Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB 33607164	1,03	2024-01-28	10 250 000	10 812 500
SEB 40021779	3,18	2023-12-28	4 500 000	4 500 000
SEB 40021833	3,21	2023-07-28	17 875 000	18 000 000
SEB 40021884	0,72	2025-07-28	19 000 000	19 000 000
SEB 40021922	2,35	2024-07-28	18 000 000	18 000 000
SEB 43946552	0,58	2023-12-28	15 032 000	15 594 500
			84 657 000	85 907 000
Kortfristig del av långfristig skuld			37 407 000	20 500 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Förutbetalda intäkter	1 706 078	1 565 386
Upplupna löner	102 000	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	24 000	0
El.Värme, kyla, Vatten, sophantering mm	257 372	228 812
Revision	15 000	15 000
Uppl. ränta	22 222	17 358
	2 126 672	1 826 556

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	93 657 000	93 657 000
	93 657 000	93 657 000

Handwritten signatures and initials, including "RF" and "R".

Underskrifter

Stockholm 2022 - 04 - 05



John Fritsch
Ordförande



Ebba Lindahl
Ledamot



Johan Edling
Ledamot



Paulo Fohlin
Ledamot



Erik Ekman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

15/4 2023



Per Artvin
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Sandhamnsgatan 39

Org.nr. 769619-1720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sandhamnsgatan 39 för år 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 upphöra med 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 revisionsssed 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. Risker 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 BRF Sandhamngatan 39 för år 2022 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd 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.

Stockholm den 15 april 2023

Per Artvin
Auktoriserad revisor