



# 21/22

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Sjöbrisen



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sjöbrisen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2021 - 30 juni 2022.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Bastusjöns Samfällighetsförening. Föreningens andel är procent. Samfälligheten förvaltar bergvärmeanläggning, sophämtning, snöröjning, gemensamma ytor och avtal för Telia. Sker via 3 GA..

##### Styrelsen

Henrick Engberg	Ordförande
Svelander Bengt	Ledamot
Henrik Letsch	Ledamot

Peter Ankarstad	Suppleant
Andrew McLeod	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Ola Trané	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------	------------------	------------

### Valberedning

Styrelsen agerar valberedning

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-06.

Extra föreningsstämma hölls 2022-01-31. Extra stämma med anledning av beslut kring nya stadgar..

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 51:13	2008	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme med elenergi som komplement.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 5 flerbostadshus.

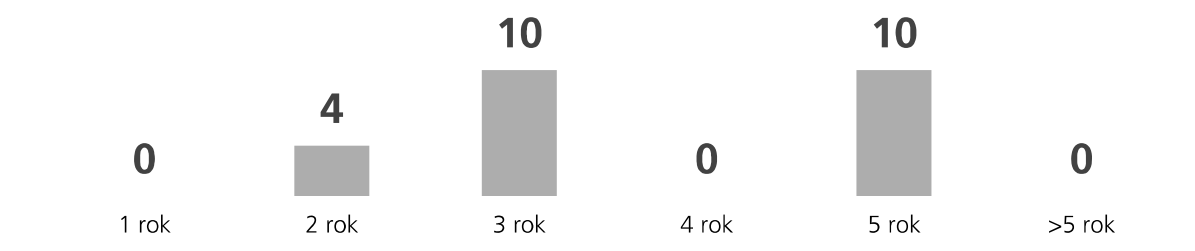
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 882 m<sup>2</sup>, varav 1 842 m<sup>2</sup> utgör boyta och 40 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

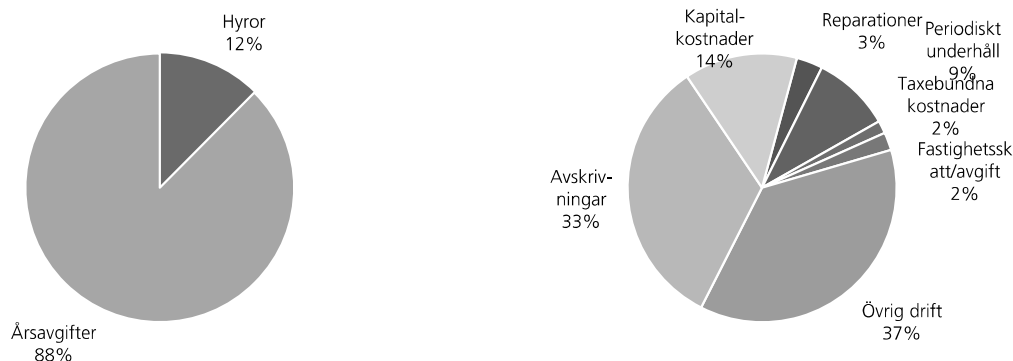
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städning	Städpoolen Scandinavia
Markskötsel	Bastusjöns Samfällighetsförening
Hissavtal	Nacka Hisservice AB
TV, bredband och telefoni	Bastusjöns Samfällighetsförening
El	Nacka Energi AB
Värme	Bastusjöns Samfällighetsförening
Vatten	Bastusjöns Samfällighetsförening
Sophämtning	Bastusjöns Samfällighetsförening

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021-2022	2020-2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 117 410</b>	<b>1 900 562</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 542 190	1 535 200
Finansiella intäkter	461	12
Minskning kortfristiga fordringar	5 987	12 560
Ökning av kortfristiga skulder	0	30 457
	<b>1 548 638</b>	<b>1 578 229</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	981 443	1 113 468
Finansiella kostnader	250 645	247 912
Minskning av långfristiga skulder	1 056 429	0
Minskning av kortfristiga skulder	28 329	0
	<b>2 316 847</b>	<b>1 361 380</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 349 202</b>	<b>2 117 410</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-768 209</b>	<b>216 849</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört två gemensamma städdagar, en på hösten 2021 och en på våren 2022,

Reparationer har utförts efter behov.

Underhållsarbeten:

- Byte av 2st pumpar i pumpgropen. Kostnad 137.500 kr.
- Røjning av skogspartiet.

Omförhandling av ett lån på 6.856.429 kr., amorterades samtidigt med 1.056.429 kr. Resterande 5.800.000 kr, 50% bundet på 2 år och 50% med rörlig 3 mån ränta.

Händelser i Bastusjöns Samfällighetsförening som Brf Sjöbrisen är medlem av:

- Höjning av avgiften för Brf Sjöbrisen till Samfälligheten from Q3 2022: 473.988 till 534.928 kr/år, +60.940 kr/år
- Tecknat nytt 5-årsavtal med Telia för TV, bredband och telefoni.
- Tecknat ett nytt 3-årsavtal med Vattenfall för el.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	21/22	20/21	19/20	18/19
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	730	730	730	728
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 506	1 494	1 461	1 481
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 315	7 889	7 889	7 889
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	17	22	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	133	132	135	196
Soliditet (%)	78	77	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-297	-434	-141	-748
Nettoomsättning (tkr)	1 539	1 534	1 532	1 518

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 842 m<sup>2</sup> bostäder och 40 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	51 435 000	0	0	51 435 000
Fond för yttre underhåll	1 786 265	244 000	0	1 542 265
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>53 221 265</b>	<b>244 000</b>	<b>0</b>	<b>52 977 265</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-4 346 232	-244 000	-434 061	-3 668 171
Årets resultat	-297 330	-297 330	434 061	-434 061
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 643 563</b>	<b>-541 330</b>	<b>0</b>	<b>-4 102 232</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>48 577 702</b>	<b>-297 330</b>	<b>0</b>	<b>48 875 033</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-297 330
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 102 233
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-244 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 643 563</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	173 750
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-4 469 813</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2021-2022	2020-2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 538 790	1 534 360
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 400	840
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 542 190</b>	<b>1 535 200</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-854 828	-988 131
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 987	-93 995
Personalkostnader	Not 6	-31 629	-31 343
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-607 893	-607 893
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 589 336</b>	<b>-1 721 361</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-47 146</b>	<b>-186 161</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		461	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 645	-247 912
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-250 184</b>	<b>-247 900</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-297 330</b>	<b>-434 061</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-297 330</b>	<b>-434 061</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-06-30	2021-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>IMMATERIELLA</b>	Not 8		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Hyresrätter		1 095 584	1 107 584
		<b>1 095 584</b>	<b>1 107 584</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 9,13	59 756 339	60 352 232
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 756 339</b>	<b>60 352 232</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>60 851 923</b>	<b>61 459 816</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		120	6 834
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 278 789	2 046 271
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 278 909</b>	<b>2 053 105</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		128 431	128 431
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>128 431</b>	<b>128 431</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 407 340</b>	<b>2 181 535</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 259 263</b>	<b>63 641 351</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-06-30	2021-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		51 435 000	51 435 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 786 265	1 542 265
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 221 265</b>	<b>52 977 265</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 346 232	-3 668 171
Årets resultat		-297 330	-434 061
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 643 563</b>	<b>-4 102 232</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>48 577 702</b>	<b>48 875 033</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 900 000	7 675 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 900 000</b>	<b>7 675 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 575 000	6 856 429
Leverantörsskulder		3 618	15 800
Skatteskulder		79 022	76 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	123 921	142 538
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 781 561</b>	<b>7 091 319</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>62 259 263</b>	<b>63 641 351</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021-2022	2020-2021
Omklassificering	100 år	100 år
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021-2022	2020-2021
Årsavgifter	1 345 360	1 345 360
Hyror lokaler	60 250	59 750
Hyror garage/parkering	131 000	129 000
Hyror garage	0	242
Överlåtelse/pantsättning	2 174	0
Öresutjämning	7	8
	<b>1 538 790</b>	<b>1 534 360</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021-2022	2020-2021
Övriga intäkter	3 400	840
	<b>3 400</b>	<b>840</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021-2022</b>	<b>2020-2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 554	13 823
	Städning entreprenad	15 684	15 312
	Städning enligt beställning	0	2 438
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	12 494
	Hissbesiktning	3 834	3 798
	Gård	1 395	9 948
	Serviceavtal	2 876	2 876
	Förbrukningsmateriel	428	789
	Teleport/hissanläggning	4 651	4 650
		<b>35 421</b>	<b>66 127</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	11 600
	Entré/trapphus	2 036	7 005
	Lås	0	2 119
	VVS	38 362	41 705
	Hiss	10 329	10 174
	Balkonger/altaner	7 169	0
		<b>57 896</b>	<b>72 603</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	137 500	0
	Fasad	36 250	0
		<b>173 750</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	28 857	31 970
		<b>28 857</b>	<b>31 970</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	24 489	23 665
	Samfällighetsavgift	494 029	755 130
		<b>518 518</b>	<b>778 795</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>40 386</b>	<b>38 636</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>854 828</b>	<b>988 131</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021-2022</b>	<b>2020-2021</b>
	Kreditupplysning	1 250	3 107
	Inkassering avgift/hyra	4 104	2 276
	Revisionsarvode extern revisor	14 000	14 375
	Föreningskostnader	450	438
	Förvaltningsarvode	63 519	62 606
	Administration	6 954	6 533
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 660
		<b>94 987</b>	<b>93 995</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2021-2022</b>	<b>2020-2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	24 050	23 850
	Sociala kostnader	7 579	7 493
		<b>31 629</b>	<b>31 343</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2021-2022</b>	<b>2020-2021</b>
	Övriga im. tillgångar	12 000	12 000
	Byggnad	595 893	595 893
		<b>607 893</b>	<b>607 893</b>
<b>Not 8</b>	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
	Egna lägenheter lokaler	1 200 000	1 200 000
	Årets avskrivning	-12 000	-12 000
	Ingående avskrivning på egna lägenheter	-92 416	-80 416
		<b>1 095 584</b>	<b>1 107 584</b>
<b>Not 9</b>	BYGGNADER	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	64 941 429	64 941 429
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>64 941 429</b>	<b>64 941 429</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 589 197	-3 993 304
	Årets avskrivningar enligt plan	-595 893	-595 893
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 185 090</b>	<b>-4 589 197</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>59 756 339</b>	<b>60 352 232</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 352 129	5 352 129
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	39 393 000	27 362 000
	Taxeringsvärde mark	17 400 000	13 200 000
		<b>56 793 000</b>	<b>40 562 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	56 400 000	40 200 000
	Lokaler	393 000	362 000
		<b>56 793 000</b>	<b>40 562 000</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
	Skattekonto	58 018	57 291
	Klientmedel hos SBC	170 771	1 988 980
	Räntekonto hos SBC	1 050 000	0
		<b>1 278 789</b>	<b>2 046 271</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-2022-12-31</b>	<b>2020-2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 542 265	1 298 265
	Reservering enligt stadgar	244 000	244 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 786 265</b>	<b>1 542 265</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2022-06-30</b>	<b>Belopp 2022-06-30</b>	<b>Belopp 2021-06-30</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	2,390 %	6 675 000	6 675 000	2023-04-30
	Handelsbanken	2,530 %	1 000 000	1 000 000	2023-10-30
	Handelsbanken	1,840 %	2 900 000	0	2024-03-30
	Handelsbanken	0,710 %	2 900 000	0	2022-06-30
	Handelsbanken	0,920 %	0	6 856 429	2022-03-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 475 000</b>	<b>14 531 429</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 575 000	-6 856 429	
			<b>3 900 000</b>	<b>7 675 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 475 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
	Fastighetsinteckningar	14 532 000	14 532 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
	Arvoden	12 075	11 825
	Sociala avgifter	3 818	3 715
	Ränta	4 217	4 217
	Avgifter och hyror	103 811	116 806
	Fastighet förbättringar	0	5 975
		<b>123 921</b>	<b>142 538</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Nacka den / 2022

Henrick Engberg  
Ordförande

Svelander Bengt  
Ledamot

Henrik Letsch  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Ola Trané  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöbrisen, org.nr. 769614-1113

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöbrisen för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 30 juni 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 revisionssed 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 avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöbrisen för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

**borevision**

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)