



Årsredovisning 2021



Brf Sjöstadsallén

Org nr 769615-7267

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 Sjöstadsallén, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 fastigheter 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 7 juli 2017.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen innehar sedan den 1 mars 2007 tomträtten till fastigheten Sjöfarten 1 i Stockholms kommun. Från och med 2017 är avgälden 1 058 500 kr och oförändrad till och med 2026. Omförhandling ska påkallas senast tolv månader periodens slut.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sex-åtta våningar med totalt 110 bostadsrätter. Den totala boytan är 8 588 kvm. I fastigheten finns också fem lokaler med en total uthyrningsbar yta om 366 kvm. Föreningen disponerar 57 parkeringsplatser i garage.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett styrelserum för styrelsens arbete.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Stockholm Mårtensdal GA:1. Anläggningen är inrättad för ändamålet sopsuganläggning och förvaltas av Sjöstadens Västra Sopsug samfällighetsförening. Andelstalet för Sjöfarten 1 är ca 4,18 %.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Sjöfarten 2 (AB Familjebostäder). Gemensamhetsanläggningen omfattar innergård med tillbehör, belysningsstolpar, gemensamma sulor för nerfart och garage, dagvattenledningar med tillhörande brunnar samt fördröjningsmagasin med nedstigningsbrunnar. Andelstalen grundar sig på antalet lägenheter per fastighet och innebär att Sjöfarten 1 svarar för ca 54 % och Sjöfarten 2 för ca 46 % av gemensamhetsanläggningens kostnader.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetens värdeår är 2008. Bostadslägenheterna var efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastades de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva, som år 2019, utgår full fastighetsavgift vilken 2021 uppgår till 1 459 kr per lägenhet. Beloppet indexeras årligen. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår, med för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 359 496 000 kr, varav byggnadsvärdet är 184 800 000 kr och markvärde 174 696 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Habitek Förvaltning AB om fastighetsskötsel.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 30 mars 2007.

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. Årsavgiften sänktes från och med 2021 och uppgår till i genomsnitt 680 kr/kvm boyta per år jämfört med 735 kr föregående år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm boyta.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 13. Vid månadsskiftet januari/februari 2022 refinansierades två lån ytterligare ett år med samma räntebas, 3 månaders STIBOR, och räntepåslag som för de ersatta lånen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Maria Tillander Daniel Espling Henrik Bonde Niclas Cholodov Jens Ohlsson Mathias Winqvist Holgersson Faysal Arjmand Far	ordförande sekreterare kassör
Suppleanter	Thomas Andersson Jan Rydén	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med AIG Europé.

Revisorer

Deloitte AB
Huvudansvarig Elisabeth Hallström

Valberedning

Karin Johansson
Mats Nilsson

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 174 (174) medlemmar. Under året 12 (6) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris av 78 004 (68 402) kr/kvm. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Föreningens ekonomi

Föreningen har en stabil och kontrollerad ekonomi med ett starkt kassaflöde. Covid-19 pandemin har inte nämnvärt påverkat föreningens ekonomi. Under 2021 har föreningens samtliga fem kommersiella lokaler varit uthyrda.

Från och med 2021 debiteras inte längre mervärdesskatt vid uthyrning av garageplatser till boende. Med beaktande av förändrat avdrag för ingående mervärdesskatt så stärktes föreningens ekonomi av förändringen.

Underhåll

Under 2021 har föreningen genomfört både planerat och extra fastighetsunderhåll enligt föreningens underhållsplan som sträcker sig till 2047. En OVK genomfördes. Föreningen investerade i utökad säkerhet på fastighetens tak, då gångbroar installerades. Under året har dessutom 13 laddboxar för elbilar installerats i garaget samt en cykeltvätt i grovtvättstugan.

Åtgärder i underhållsplanen är finansierade inom ramen för nuvarande avgiftsnivå.

Garantiåtgärder fönster med JM

Vatten tränger in via vissa fönster vid kraftigt regn eller snöfall. Detta är reklamerat till byggherren JM. JM inkom i slutet av 2019 med ett slutligt åtgärdsförslag för att säkra att vatten inte tränger in. Föreningen och JM är ännu inte överens i frågan, och föreningen driver frågan vidare.

Kassalikviditet och amorteringar

Styrelsen har som mål att optimera kassalikviditeten med hänsyn till det planerade underhållet, oförutsedda händelser samt amorteringar. Föreningen gjorde en extraamortering med 1 mkr i början av 2022. Utestående lån uppgick därefter till 69,8 mkr, vilket motsvarar cirka 8 132 kronor per kvm BOA.

Styrelsen planerar föreningens ekonomi och likviditet utifrån att föreningens lån har en genomsnittlig räntenivå om 2 %. Föreningen har sedan 2021 en fast amorteringsplan fram till 2023 om 1 mkr per år, för att som lägst årligen amortera dryga 1 % av skulden. Planen innebär ca 7 958 kronor i lån per kvm BOA 2023. Om de faktiska räntebetalningarna blir lägre än 2 % används överskottet till extraamorteringar, investeringar eller återbetalningar till medlemmarna.

Flerårsöversikt

<u>Föreningens intäkter (milj.kr)</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	7,8	8,0	7,9	7,9
varav avgifter	5,8	6,3	6,4	6,4
varav hyror	1,9	1,7	1,5	1,5
<u>Föreningens kostnader (milj.kr)</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Rörelsekostnader	-9,5	-8,6	-8,4	-8,7
varav underhåll och reparationer	-1,7	-1,1	-0,9	-1,0
varav avskrivningar	-3,7	-3,7	-3,7	-3,7
Finansiella poster	-0,3	-0,5	-0,6	-0,8
<u>Föreningens resultat (milj.kr)</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultat före avskrivningar, underhåll och räntor	2,8	4,5	4,3	4,0
Resultat före avskrivningar	1,7	3,4	3,4	3,0
Resultat	-1,2	-0,9	-0,8	-1,5
<u>Föreningens lån</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lån (milj.kr)	71,1	73,6	75,6	78,9
Lån (kr/kvm BOA)	8 278	8 570	8 802	9 190
Snittränta (procent)	0,38	0,5	0,7	1,0
Räntekostnader (kr/kvm BOA)	32	60	65	88
Amorteringar (milj. kr)	2,5	2,0	3,3	2,1

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 392 000	199 998 000	2 003 163	-13 489 946	-862 156	267 041 061
Disposition av föregående års resultat:			214 700	-1 076 856	862 156	0
Årets resultat					-1 978 953	-1 978 953
Belopp vid årets utgång	79 392 000	199 998 000	2 217 863	-14 566 802	-1 978 953	265 062 108

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 566 802
årets förlust	-1 978 953
	-16 545 755
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	214 700
i ny räkning överföres	-16 760 455
	-16 545 755

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 841 584	7 998 587
Övriga rörelseintäkter	3	2 097	277 389
Summa rörelseintäkter		7 843 681	8 275 976
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 323 934	-4 438 765
Övriga externa kostnader	5	-374 398	-361 565
Personalkostnader	6	-132 372	-124 323
Avskrivningar		-3 715 900	-3 697 300
Summa rörelsekostnader		-9 546 605	-8 621 954
Rörelseresultat		-1 702 924	-345 978
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		86	565
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 115	-516 743
Summa finansiella poster		-276 029	-516 178
Resultat efter finansiella poster		-1 978 953	-862 156
Årets resultat		-1 978 953	-862 156

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	7	331 622 241	335 244 441
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	1 832 948	1 911 048
Inventarier, verktyg och installationer	9	382 976	0
Summa materiella anläggningstillgångar		333 838 165	337 155 489
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	32 300	32 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 300	32 300
Summa anläggningstillgångar		333 870 465	337 187 789
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	4 062 629	5 007 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	437 987	434 366
Summa kortfristiga fordringar		4 500 616	5 441 969
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		111 560	113 110
Summa kassa och bank		111 560	113 110
Summa omsättningstillgångar		4 612 176	5 555 079
SUMMA TILLGÅNGAR		338 482 641	342 742 868

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		279 390 000	279 390 000
Fond för yttre underhåll		2 217 863	2 003 163
Summa bundet eget kapital		281 607 863	281 393 163
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 566 802	-13 489 946
Årets resultat		-1 978 953	-862 156
Summa fritt eget kapital		-16 545 755	-14 352 102
Summa eget kapital		265 062 108	267 041 061
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	18 795 000	0
Summa långfristiga skulder		18 795 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	52 300 000	73 595 000
Leverantörsskulder		338 637	207 251
Skatteskulder		587 600	578 580
Övriga skulder	14	155 322	191 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 243 974	1 129 229
Summa kortfristiga skulder		54 625 533	75 701 807
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		338 482 641	342 742 868

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 978 953	-862 156
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 715 900	3 697 300
Förändring skatteskuld/fordran		9 020	94 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 745 967	2 929 974
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		187 811	-246 648
Förändring av leverantörsskulder		131 386	-42 622
Förändring av kortfristiga skulder		78 320	26 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 143 484	2 667 152
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-398 576	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-398 576	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-2 500 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 500 000	-2 000 000
Årets kassaflöde		-755 092	667 152
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 637 057	3 969 905
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 881 965	4 637 057

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-30 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	5 835 648	6 309 018
Hyror lokaler	922 824	929 257
P-plats och garage	996 157	677 424
Debiterad fastighetskatt	79 624	82 888
Elavgifter	7 331	0
	7 841 584	7 998 587

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Fjärrkontroll garage, taggar till låssystem	2 100	3 000
Återbetalning samfälligheten		0
Återbetalning moms 2014-2020		274 383
Övriga poster	-3	6
	2 097	277 389

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	134 799	121 318
Trädgårdsskötsel	35 087	33 423
Städkostnader	222 487	146 995
Hyra av entrémattor	34 086	48 691
Snöröjning/sandning	82 366	23 253
Systematiskt brandskyddsarbete	6 738	0
Hisskostnader	34 158	37 291
Besiktningkostnader	27 796	9 430
Gemensamhetsanläggning	124 544	124 544
Reparationer	833 597	196 549
Hissreparationer	49 956	183 455
Trädgård och utemiljö	109 397	27 498
Planerat underhåll	751 887	724 811

Fastighetsel	279 042	233 047
Uppvärmning	422 867	383 048
Vatten och avlopp	235 723	218 297
Avfallshantering	113 638	105 259
Försäkringskostnader	109 996	102 970
Tomträttsavgäld	1 058 000	1 058 000
Fastighetskatt	134 960	134 960
Kommunal fastighetsavgift	160 490	157 190
Kabel-tv	131 531	131 713
Bredband	178 750	177 684
Förbrukningsinventarier/material	45 442	40 054
Övriga poster	6 598	19 285
	5 323 935	4 438 765

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Telefoni	3 479	3 460
Datorkommunikation	19 871	20 428
Hemsida	5 647	5 885
Porto	8 770	7 477
Föreningsgemensamma kostnader	7 056	14 754
Revisionsarvode	17 150	17 150
Ekonomisk förvaltning	179 775	159 783
Bankkostnader	4 940	3 990
Juridisk konsultation	69 572	74 324
Medlem/föreningsavg, avdragsg	20 715	21 238
Övriga poster	37 423	33 077
	374 398	361 566

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	95 200	94 600
Sociala avgifter	29 911	29 723
Utbildning	7 261	0
	132 372	124 323

Not 7 Byggnader och tomträtt

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	362 220 000	362 220 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	362 220 000	362 220 000
Ingående avskrivningar	-26 975 559	-23 353 359
Årets avskrivningar	-3 622 200	-3 622 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 597 759	-26 975 559
Utgående redovisat värde	331 622 241	335 244 441
Taxeringsvärden byggnader	184 800 000	184 800 000
Taxeringsvärden mark	174 696 000	174 696 000
	359 496 000	359 496 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 231 997	2 231 997
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 231 997	2 231 997
Ingående avskrivningar	-320 950	-245 850
Årets avskrivningar	-78 100	-75 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-399 050	-320 950
Utgående redovisat värde	1 832 947	1 911 047

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 549	50 549
Inköp	398 576	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	449 125	50 549
Ingående avskrivningar	-50 549	-50 549
Årets avskrivningar	-15 600	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 149	-50 549
Utgående redovisat värde	382 976	0

Tillfört 2021 laddstolpar, netto efter bidrag 156 tkr. Installation taksystem 243 tkr. Avskrivning tak påbörjas 2022.

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	32 300	32 300
	32 300	32 300

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	292 224	483 656
Avräkningskonto förvaltare	3 770 405	4 523 947
	4 062 629	5 007 603

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	37 600	34 796
Bredband och TV	55 566	55 589
Tomträttsavgäld	264 500	264 500
Ekonomisk förvaltning	32 581	38 969
Medlemskap bostadsrätterna	8 130	8 050
Hemsida	894	894
Fastighetsskötsel	35 635	0
Städning	3 081	31 567
	437 987	434 365

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek			0	20 295 000
Nordea	0,178	2022-02-02	18 700 000	18 700 000
Nordea	0,181	2022-02-03	15 900 000	17 900 000
Nordea	0,182	2022-09-30	16 700 000	16 700 000
Nordea	0,550	2023-09-29	19 795 000	0
Avgår kortfristig del			-52 300 000	-73 595 000
			18 795 000	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig. I samband med lånens förfall ersattes samtliga lån med nyförhandlade lån i Nordea.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 1 000 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 51 300 000 kr

Not 14 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Momsskuld Q4	61 158	100 118
Deposition	125 526	125 526
Moms förutbetalda hyror	-31 362	-33 897
	155 322	191 747

Not 15 Upplupna kostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	33 215	32 770
Styrelsearvoden	58 732	58 732
Beräknade sociala avgifter	21 082	21 082
Beräknat arvode för revision extern	25 255	25 255
El	33 324	31 582
Värmekostnader	69 047	41 236
Vatten	39 552	36 416
Renhållningskostnader	7 958	8 175
Reparationer	98 878	21 989
Underhåll	0	43 113
Fastighetskötsel	0	11 148
Entrémattor	5 339	0
Snöröjning	10 660	1 284
Gemensamhetsanläggning	31 136	0
Administration	0	36 181
Installation taksystem	103 564	
Förutbetalda avgifter och hyror	706 233	760 266
	1 243 975	1 129 229

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	100 000 000	100 000 000
	100 000 000	100 000 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I början av 2022 målades fastighetens samtliga trappuppgångar samt grovsoprum om. Beslut fattades också om att installera ytterligare 28 laddboxar för elbilar i garaget.

Föreningen gjorde en extraamortering med 1 mkr i början av 2022. Utestående lån uppgick därefter till 69,8 mkr, vilket motsvarar cirka 8 132 kronor per kvm BOA.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala underskrift.

Maria Tillander
Ordförande

Henrik Bonde

Niclas Cholodov

Daniel Espling

Jens Ohlsson

Mathias Winqvist Holgersson

Faysal Arjmand Far

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift.

Deloitte AB
Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor








Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Sjöstadsallén.pdf

Kvittensen skapad: 2022-04-28 08:21:52

Dokumentet är undertecknat av:

 HENRIK BONDE (19671210XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-27 14:17:39
 DANIEL ESPLING (19891218XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-27 19:23:45
 Niclas Cholodov (19710924XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-27 19:24:35
 Jens Roger Olsson (19720820XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-27 19:39:24
 Maria Ulrika Tillander (19751006XXXX) Ordförande	2022-04-27 18:57:41
 FAYSAL ARJMAND FAR (19810608XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-27 14:05:34
 Mathias Holgersson (19740823XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-27 19:38:18
 Märit Elisabeth Katarina Hallström (19790925XXXX) Revisor	2022-04-28 08:21:52



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Sjöstadsallén.pdf (270802 byte)

46EE6151658899BE8293AE712780C3E46AD2260D63C512194D827C47E5795FDAAA4954424E45E8947B01
8EEE89663EEF8E0434FCE11C9DDF48FC7801DBE6E1CE

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Brf Sjöstadsallén
organisationsnummer 769615-7267**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstadsallén för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

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

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. 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 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 Sjöstadsallén för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31 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 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.

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

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 ersättningsskyldighet 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 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 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, vidtagna 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.

Östersund dag enligt elektronisk signering

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Revisionsberättelse Brf Sjöstadsallén 2021.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Cajsa Wikheim

ÄRENDEREFERENS

1338430

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>