

Årsredovisning

Brf Sjöråen 18

769604-2725

Styrelsen för Brf Sjöråen 18 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

Styrelse och revisorer
Ordinarie styrelseledamöter
Christina Blumenberg, ordförande
Fabian Fischer
Ulrika Blumenberg

Styrelsesuppleanter
Ylva M Blumenberg
Nils Dahlberg

Extern, godkänd revisor
Dick Helén

Förvaltningen

Den ekonomiska och viss teknisk förvaltning har skötts av Eken Fastighet. Under året har ersättning ej utgått till styrelsen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie stämma hölls den 30 juni 2021. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter per distans samt författat ett samlingsprotokoll (finns att ladda ned som pdf-fil från föreningens hemsida). Vid årets slut hade föreningen femton medlemslägenheter samt sex hyreslokaler. Under året har inga bostadsrättslägenheter överlåtits.

Under året har bland annat följande åtgärder vidtagits:

Löpande underhåll såsom takskottning, lagning av fasad- gårds- och trappbelysning, åtgärdat diverse elfel, portlås, kodlås, festsättning av sönderkörda stuprör. Klottersanering av fasad, stuprör, dörrar samt fönsterbleck. Byte av trappautomat i Kungstensgatans trappuppgång. Stamspolning av igensatt avloppsstam. Några restposter från takentreprenaden har åtgärdats. Föreningen har fått försäkringsersättning för åtgärdande av vattenledningsskada. Tvättstugan har utrustats med två nya tvättmaskiner och en torktumlare.

Nedan följer en sammanställning av tidigare åtgärder:

1999-2001 Omfattande renovering med stambyten, renovering av fasad, fönster, tak, elstigare etc, vindsinredningar.
2003 Lokalförädling för att få upp hyresnivåerna.
2012 Sprickbesiktning utvisade en del sättningskador mot Kungstensgatan.
2012 Byte av lägenheternas brandvarnare (livslängd ca 10 år).
2012 Omputsning av sockelväningen.
2013 Målning av sockelväningens fönster, dörrar och sotluckor.
2013-2017 Lokalförädling för att få upp hyresnivåerna.
2015 Byggnation av balkonger och franska balkonger.

2016 Stampsugning.

2016 Cykelrum i källaren.

2016 Byte av gårdsbjälklag, tätskikt samt gårdsbrunnar. Denna entreprenad är änu ej slutförd. Utredning pågår även om eventuellt konstruktionsfel så föreningen kommer att ställa krav på byggfirman när omfattningen av nödvändiga åtgärder blivit klarlagd. Inställningen från byggfirman indikerar att det kan bli svårt att nå en uppgörelse.

2019 Energideklaration och radonmätningar. Uppmätt årsmedelvärde för radon ligger runt 20-40 Bq/kvm (riktvärdet för människors hälsa ligger på 200 Bq/kvm).

2019 Obligatorisk Ventilationskontroll, brandskyddskontroll samt sotning av eldstäder. Flertalet lägenheter blev underkända i OVK då medlemmar satt igen gamla tilluftskanaler, byggt bort frånluftskanaler vid ombyggnationer och liknande. Ny besiktning för att se om anmärkningarna åtgärdats av medlemmarna i respektive lägenhet planeras under hösten 2022.

2019-2020 Totalrenovering av alla lägenhetsfönster (ytterbåge in- och utsida) samt trapphusfönster.

2019-2020 Takterrassen som ligger ovanför lägenhet L9 lades om från grunden då byggfel och läckage konstaterats.

Läckaget är nu åtgärdat. Omläggningen ska bekostas av byggfirman som tillställts kravbrev. Utkomsten av detta är ännu oklar då det är samma byggfirma som 2016 bytte gårdsbjälklag mm, se ovan.

2020-2021 Plåtarbeten, takmålning, byte av rötskadade takfönster samt komplettering av taksäkerhetsanordningar.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 45 764 000 kr, varav 30 096 000 avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 40 000 000 samt lokaler 5 764 000. Nästa taxering sker sommaren 2022.

Omläggning av ett lån av fem skedde hösten 2021. Amorteringarna uppgår till 86 000 kr för år 2021. Föreningens lån har amorterats ned till 7 949 216 kr per den 31 december 2021.

Fastighetsförsäkringen i Länsförsäkringar gäller fullvärde och inkluderar även ansvarsförsäkring för styrelsen, förmögenhetsbrott, ROT-försäkring, miljöansvar, rättsskydd samt ohyra.

Avgifterna för bostäder utgjorde per den 31 december 2021, i genomsnitt cirka 368 kr per kvm lägenhetsyta och år. Avgiften inkluderar ej värme. Fastigheten värms huvudsakligen med direktverkande el som betalas av medlemmarna direkt till vald elleverantör. Även varmvattenförbrukningen mäts och faktureras separat.

I föreningens sex lokaler (hyresrätter) bedrivs följande verksamheter:

- Hudvårdssalong, 3-årskontrakt, löptid 2025-02-28.
- Sushibar, 3-årskontrakt, löptid 2023-10-31.
- Sushibar matsal, 3-årskontrakt, löptid 2023-10-31.
- Showroom hygienprodukter (tillträde 1 juli), 3-årskontrakt, löptid 2025-06-30.
- Inredningsarkitektur & möbeldesign, 3-årskontrakt, löptid 2024-12-31.
- Skrädderi, 3-årskontrakt, löptid 2023-03-31.

I efterdyningarna av Corona kämpar lokalyresgäster som verkar i branscher med omfattande nedgång i omsättning för att komma ifatt med sina hyresbetalningar. Ni kan stödja både dem och föreningen genom att köpa deras varor och tjänster.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	1 237	1 210	1 201	1 161
Resultat efter finansiella poster	288	-109	113	213
Soliditet %	68	67	69	69
Årsavgift kr/kvm BOA	368	368	368	368
Lån kr/kvm BOA + LOA	5 777	5 839	5 460	5 522

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 497 343	1 900 258	351 257	-108 738
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-108 738	108 738
Omföring till yttre fond		144 132	-144 132	
Omföring från yttre fond		-612 500	612 500	
Årets resultat				288 179
Belopp vid årets utgång	15 497 343	1 431 890	710 887	288 179

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	710 887
Årets resultat	288 179
<i>Summa</i>	<i>999 066</i>

Förslag till disposition:

Överföring till yttre fond	137 292
Överföring till yttre fond franska balkonger	1 440
Överföring till yttre fond vanliga balkonger	5 400
Balanseras i ny räkning	854 934
<i>Summa</i>	<i>999 066</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 236 730	1 210 156
Övriga rörelseintäkter	2	177 484	14 622
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 414 214	1 224 778
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-711 978	-902 698
Övriga externa kostnader	4	-73 877	-72 061
Personalkostnader		0	-19 424
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-294 789	-268 547
Summa rörelsekostnader		-1 080 644	-1 262 730
Rörelseresultat		333 570	-37 952
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 965	2 847
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 356	-73 633
Summa finansiella poster		-45 391	-70 786
Resultat efter finansiella poster		288 179	-108 738
Resultat före skatt		288 179	-108 738
Årets resultat		288 179	-108 738

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	24 542 427	24 820 141
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	52 246	21 896
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>24 594 673</i>	<i>24 842 037</i>
Summa anläggningstillgångar		24 594 673	24 842 037
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		272 688	154 346
Övriga fordringar	7	6 448	6 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	56 989	34 738
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>336 125</i>	<i>195 952</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 477 821	1 145 283
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 477 821</i>	<i>1 145 283</i>
Summa omsättningstillgångar		1 813 946	1 341 235
SUMMA TILLGÅNGAR		26 408 619	26 183 272

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	10	15 497 343	15 497 343
Fond för yttre underhåll		1 431 890	1 900 258
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>16 929 233</i>	<i>17 397 601</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		710 887	351 257
Årets resultat		288 179	-108 738
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>999 066</i>	<i>242 519</i>
Summa eget kapital		17 928 299	17 640 120
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 949 216	8 035 216
Övriga skulder	12	127 000	98 000
Summa långfristiga skulder		8 076 216	8 133 216
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 170	13 755
Skatteskulder	13	11 205	26 178
Övriga skulder	14	42 634	47 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	349 095	322 582
Summa kortfristiga skulder		404 104	409 936
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 408 619	26 183 272

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod (linjär avskrivning). Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar (i enlighet med SABOs vägledning för avskrivning på byggnad).

	Procent	År
Byggnader och mark	0 - 4	0 - 120
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20	5

(Byggnad 0,83%, ny, till, ombyggnad 0,83%, fastighetsförbättringar 4%, mark 0%).

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Not 1	Nettoomsättningens fördelning	2021	2020
	Årsavgifter	454 980	454 980
	Hysesintäkter lokaler inklusive fastighetsskatt	670 992	660 689
	Fakturerad el, värme, vatten etc	107 588	74 098
	Överlåtelse och pantsättningsavgifter	3 170	13 539
	Övriga fakturerade kostnader	0	6 850
	Summa	1 236 730	1 210 156
Not 2	Öriga rörelseintäkter	2021	2020
	Statligt stöd 50% av hyresnedsättning	14 622	14 622
	Försäkringsersättning	162 862	0
	Summa	177 484	14 622
Not 3	Fastighetskostnader	2021	2020
	Fastighetskötsel*	46 385	29 058
	Reparation och underhåll	276 756	589 721
	Övriga fastighetskostnader	5 807	5 241
	El & värme inklusive lokaler, allrum och vindar	165 550	111 390
	Vatten & avlopp	29 794	17 825
	Avfallshantering, pappersåtervinning	71 161	34 518

Fastighetsförsäkring	28 507	27 464
Kabel-TV	8 493	8 406
Fastighetskatt och fastighetsavgift	79 525	79 075
Summa	711 978	902 698

* Fastighetskötsel samt i förekommande fall sotning, brandskyddskontroll, OVK, energideklaration, radonmätning

Not 4	Övriga externa kostnader	2021	2020
	Förbrukningsmaterial/inv, kontorsmaterial, UC etc	214	1 150
	Frakt, bud, postbefordran, annonsering etc	0	170
	Revisionsarvoden, konsultarvoden	6 102	7 590
	Pant- & överlåtelseadmin	10 000	4 514
	Redovisningstjänster	49 922	49 494
	Serviceavgift Fastighetsägarna	4 952	5 911
	Bankkostnader	2 231	2 232
	Övriga kostnader	456	1 000
	Summa	73 877	72 061

Not 5	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	28 647 178	26 628 260
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	0	2 018 918
	Utgående anskaffningsvärden	28 647 178	28 647 178
	Ingående avskrivningar	-3 827 037	-3 566 080
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-277 714	-260 957
	Utgående avskrivningar	-4 104 751	-3 827 037
	Redovisat värde	24 542 427	24 820 141

Not 6	Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	105 623	105 623
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	47 425	0
	Försäljningar/utrangeringar	-67 674	0
	Utgående anskaffningsvärden	85 374	105 623
	Ingående avskrivningar	-83 727	-76 137
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	67 674	0
	Årets avskrivningar	-17 075	-7 590
	Utgående avskrivningar	-33 128	-83 727
	Redovisat värde	52 246	21 896

Not 7	Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto, övriga fordringar	6 448	6 868
	Summa	6 448	6 868
Not 8	Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Förutbetald försäkring, kabel-TV mm	14 310	13 652
	Upplupna intäkter för tvättstuga, el, värme och vatten	42 679	21 086
	Summa	56 989	34 738
Not 9	Kassa, bank	2021-12-31	2020-12-31
	Plusgiro	12 194	126 248
	SEB företagskonto	359 816	116 187
	SEB sparkonto	0	0
	SBAB sparkonto	1 105 811	902 848
	Summa	1 477 821	1 145 283
Not 10	Medlemsinsatser	2021-12-31	2020-12-31
	Insatskapital	5 381 352	5 381 352
	Kapitaltillskott	758 568	758 568
	Upplåtelseavg	9 357 423	9 357 423
	Summa	15 497 343	15 497 343
Not 11	Övriga skulder till kreditinstitut	2021-12-31	2020-12-31
	SEB tremånadersränta, f.n. 0.57%, amortering 24 000 kr/år	2 099 216	2 123 216
	SEB bundet 2023-11-28, ränta 0.65%, amortering 20 000 kr/år	1 795 000	1 815 000
	SEB tremånadersränta, f.n. 0.63%, amortering 20 000 kr/år	1 795 000	1 815 000
	SEB tremånadersränta, f.n. 0.63%, amortering 16 000 kr/år	1 589 000	1 605 000
	SEB tremånadersränta, f.n. 0.80%, amortering 6 000 kr/år	671 000	677 000
	Summa	7 949 216	8 035 216
Not 12	Övriga skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Hysesdepositioner butikslokaler	127 000	98 000
	Summa	127 000	98 000

Not 13	Skatteskulder	2021-12-31	2020-12-31
	Skatteskuld 2019	0	9 847
	Skatteskuld 2020	10 627	16 331
	Skatteskuld 2021	578	0
	Summa	11 205	26 178

Not 14	Övriga skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Mervärdesskatt (moms)	41 121	47 421
	Dubbelbetald månadsavgift	1 513	0
	Summa	42 634	47 421

Not 15	Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupen ränta fastighetslån	1 441	825
	Förutbetalda hyror och avgifter	100 411	97 566
	Upplupna leverantörskostnader	247 243	224 191
	Summa	349 095	322 582

Not 16 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Preliminärt utfall av teknisk undersökning av gårdsbjälklagets hållfasthet samt entreprenadens utförande generellt, baserat på en del antaganden, utvisar att förstärkningar krävs om ytterligare last ska läggas på. Förstärkning krävs även av plåt runt brunnarna i källaren. Tätskiktets uppvik mot sockel behöver åtgärdas då använda produkter som påstås vara UV-beständiga visat sig inte vara det. Vissa brandskyddande åtgärder behöver vidtagas i utrymmet under gården. Eventuellt behöver en provgröp tas upp för att mer specifika slutsatser ska kunna dras.

Not 17	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 790 000	8 790 000
	Summa ställda säkerheter	8 790 000	8 790 000

UNDERSKRIFTER

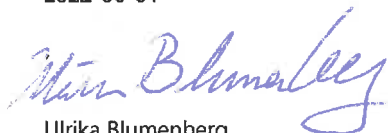
Stockholm



Christina Blumenberg
2022-06-01



Fabian Fischer
2022-06-01



Ulrika Blumenberg
2022-06-01

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-06-21



Dick Helén
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för
BRF Sjøråen 18
Org.nr 769604-2725

Jag har granskat bokföringen, årsredovisningen och styrelsens förvaltning i BRF Sjøråen 18 räkenskapsåret 2021.01.01-2021.12.31

Det är styrelsen som bär ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att prova redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021.

Järfälla den 21 juni 2022



Dick Helén
Godkänd revisor