



# Årsredovisning 2022



**Brf Sjöfallet**

**Org nr 769628-4608**

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 Sjöfallet, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Sjöfallet i Stockholms kommun bildades den 1 juli 2014 och registrerades hos Bolagsverket den 4 augusti 2014.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 augusti 2020.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Stora Sjöfallet 1 i Stockholms kommun.

Föreningen består av 64 bostadsrätter samt två lokaler i två flerfamiljshus. Den totala boarean (BOA) är ca 5 188 kvm och lokalarean (LOA) uppgår till 136 kvm. Föreningen har tillgång till 38 garageplatser i samfällighetsförening.

#### Lägenhetsfördelning:

22 st	2 rum och kök
30 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Det åligger respektive lägenhetsinnehavare att teckna försäkring med bostadsrättstillägg.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 22 augusti 2017. Garantitiden är 5 år och löpte fram till den 22 augusti 2022.

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2023.

Föreningen har avtal med Sjödalens Fastighetsservice AB gällande teknisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 mars 2023.

### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i fem gemensamhetsanläggningar: GA1-3 avseende gård, garage samt ledningar för dagvatten och sopsug inom kvarteret, GA4 sopsug inom Norra Djurgårdsstaden och GA5 spillvattenledningar och miljörum. GA 1-3 samt GA 4 förvaltas genom samfällighetsförening och GA5 genom delägarförvaltning.

### Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid
Två Bönor AB	ja	96	2017-03-01 - 2026-02-28
Real hälsa & massage	ja	40	2020-10-30 - 2026-10-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokalen.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ingrid Nerell Philip Kouvatsis Jonas Söderberg Linda Kempe
Suppleanter	Ida Wahlström Marcus Viklander

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (15) protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedning:

Sammankallande	Peter Boo Christer Berg Belma Hot
----------------	---

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara två prisbasbelopp exklusive sociala avgifter att fritt fördelas inom styrelsen fram till ordinarie stämma våren 2023. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA och LOA.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 25 april 2016.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 337 680 000 kr, varav byggnadsvärdet är 180 942 000 kr och markvärdet är 156 738 000 kr. Värdeår är 2016. GA:1 (garage) har taxeringsvärdet 24 600 000 kr där föreningens andel är 38/118.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningens resultat för verksamhetsåret 2022 uppgick till +1,3 miljoner kronor exklusive avskrivningar. Till följd av det goda resultatet har under året 1 miljoner kronor utöver plan amorterats av föreningens lån.

Under våren tecknades ett nytt femårigt lån för drygt en fjärdedel av föreningens samlade lån. Till följd av de ökade drift- och räntekostnaderna höjs bostadsavgiften med 5 procent från och med 1 januari 2023.

Samfällighetens utbyggnad av laddplatser i garaget har under 2022 färdigställts och tagits i drift.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 106 (107) medlemmar. Under året har 17 (13) medlemmar tillträtt samt 18 (16) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 12 (8) överlåtelser skett.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning, tkr	4 730	4 117	4 260	4 586
Resultat efter finansiella poster, tkr	-846	-901	-672	-280
Soliditet (%)	84,29	84,06	83,88	83,46
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 319	1 264	1 493	1 885
Fastighetslån/kvm, kr	12 331	12 608	12 849	13 283
Årsavgifter/kvm, kr	648	648	648	648
Skuldränta (%)	1,44	1,16	1,25	1,19

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

Skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	247 290 515	105 984 485	629 878	-2 181 044	-900 624	<b>350 823 210</b>
Disposition av föregående års resultat:			131 260	-1 031 884	900 624	<b>0</b>
Årets resultat					-845 979	<b>-845 979</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>247 290 515</b>	<b>105 984 485</b>	<b>761 138</b>	<b>-3 212 928</b>	<b>-845 979</b>	<b>349 977 231</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 212 927
årets förlust	-845 979
	<b>-4 058 906</b>

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgar	158 600
ianspråktagande av yttre fond	-55 771
i ny räkning överföres	-4 161 735
	<b>-4 058 906</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 729 670	4 116 548
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 729 670</b>	<b>4 116 548</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 064 742	-1 735 223
Övriga externa kostnader	4	-292 694	-233 068
Personalkostnader	5	-121 902	-119 306
Avskrivningar		-2 165 000	-2 165 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 644 338</b>	<b>-4 252 596</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>85 332</b>	<b>-136 048</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		275	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-931 586	-764 576
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-931 311</b>	<b>-764 576</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-845 979</b>	<b>-900 624</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-845 979</b>	<b>-900 624</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	413 282 000	415 447 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>413 282 000</b>	<b>415 447 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>413 282 000</b>	<b>415 447 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 266 472	1 640 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	647 657	260 619
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 914 129</b>	<b>1 900 737</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 914 129</b>	<b>1 900 737</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>415 196 129</b>	<b>417 347 737</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		353 275 000	353 275 000
Fond för yttre underhåll		761 138	629 878
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>354 036 138</b>	<b>353 904 878</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 212 927	-2 181 044
Årets resultat		-845 979	-900 624
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 058 906</b>	<b>-3 081 668</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>349 977 232</b>	<b>350 823 210</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	48 037 500	36 250 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 037 500</b>	<b>36 250 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	15 937 500	29 162 500
Förskott från kunder		24 000	24 000
Leverantörsskulder		178 308	127 398
Skatteskulder		226 248	200 456
Övriga skulder		6 220	7 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	809 121	752 566
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 181 397</b>	<b>30 274 527</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>415 196 129</b>	<b>417 347 737</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-845 979	-900 624
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 165 000	2 165 000
Förändring skatteskuld/fordran		25 792	100 228
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 344 813</b>	<b>1 364 604</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-397 592	-169 665
Förändring av leverantörsskulder		50 910	38 281
Förändring av kortfristiga skulder		-13 169 830	15 711 805
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-12 171 699</b>	<b>16 945 025</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		11 787 500	-16 937 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>11 787 500</b>	<b>-16 937 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-384 199</b>	<b>7 525</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 368 700	1 361 175
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>984 501</b>	<b>1 368 700</b>

## 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.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	3 361 728	3 361 728
Hyror lokaler	388 324	389 233
Vatten	104 439	85 887
El	480 239	276 170
Avgift andrahandsupplåtelse	5 080	480
Gemensamhetsanläggning garage	386 000	0
Övriga ersättningar och intäkter	3 860	3 050
	<b>4 729 670</b>	<b>4 116 548</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	265 765	257 276
Trädgårdsskötsel	0	1 962
Hyra av entrémattor	10 533	10 395
Serviceavtal	2 809	1 849
Hisskostnader	61 760	5 957
Besiktningkostnader	4 359	38 074
Trivselåtgärder	4 762	3 292
Övriga driftskostnader, bl a mätdata	42 186	8 337
Reparationer	115 625	151 756
Hissreparationer	111 900	0
Trädgård och utemiljö	2 063	0
Planerat underhåll	55 771	27 400
El	683 719	505 881
Värme	329 943	316 029
Vatten och avlopp	104 969	87 863
Avfallshantering	80 474	87 461
Försäkringskostnader	34 419	32 268
Kabel-tv	59 048	58 525
Bredband	137 861	136 847
Försäkringsersättningar	-50 267	-7 853
Förbrukningsinventarier	0	11 708
Förbrukningsmaterial	7 043	196
	<b>2 064 742</b>	<b>1 735 223</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	126 020	100 228
Hemsida	4 499	4 449
Porto	5 502	5 214
Revisionsarvode	24 162	21 795
Ekonomisk förvaltning	94 704	74 479
Bankkostnader	3 091	2 474
Datorkommunikation	15 924	0
Juridisk konsultation	2 366	0
Underhållsplan	8 652	8 449
Övriga poster	7 774	15 980
	<b>292 694</b>	<b>233 068</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	96 600	94 600
Sociala avgifter på arvoden	25 302	24 706
	<b>121 902</b>	<b>119 306</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	215 725 000	215 725 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>215 725 000</b>	<b>215 725 000</b>
Ingående avskrivningar	-10 278 000	-8 113 000
Årets avskrivningar	-2 165 000	-2 165 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 443 000</b>	<b>-10 278 000</b>
Ingående värde mark	210 000 000	210 000 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>210 000 000</b>	<b>210 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>413 282 000</b>	<b>415 447 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	156 738 000	137 651 000
Taxeringsvärden mark	180 942 000	106 738 000
	<b>337 680 000</b>	<b>244 389 000</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	271 687	271 418
Avräkningskonto förvaltare	984 500	1 368 700
Övriga poster	10 285	0
	<b>1 266 472</b>	<b>1 640 118</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Hysesintäkter garage via samfällighetsförening	600 000	214 000
Fastighetsförsäkring	11 663	11 092
Ekonomisk förvaltning	19 585	19 118
Bredband	16 409	16 409
	<b>647 657</b>	<b>260 619</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	2,30	2027-03-28	12 037 500	12 225 000
SEB	1,41	2025-03-28	18 125 000	18 125 000
SEB	2,83	2023-03-28	15 687 500	16 937 500
SEB	1,12	2024-03-28	18 125 000	18 125 000
Avgår kortfristig del			-15 937 500	-29 162 500
			<b>48 037 500</b>	<b>36 250 000</b>

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånet kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 15 687 500 kr.

Amortering: 500 000 kr varav 250 000 kr ingår i lån som förfaller inom ett år.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvode	57 252	55 850
Upplupna lagst soc avg	17 988	17 548
Ber arvode för revision extern	15 296	15 296
Upplupna räntekostnader	43 446	4 007
Bredband	90 000	90 000
Fjärrvärme	49 849	47 957
El	116 519	99 358
Vatten och avlopp	24 295	20 148
Externa tjänster	0	8 337
Förutb hyror/avgifter, ej moms	393 743	394 065
Förutb hyror/avg, ej reskontra	733	0
	<b>809 121</b>	<b>752 566</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	72 500 000	72 500 000
	<b>72 500 000</b>	<b>72 500 000</b>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ingrid Nerell

Philip Kouvatsis

Jonas Söderberg

Linda Kempe

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor






# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2022\_Brf\_Sjöfallet.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-26 13:06:19

Dokumentet är undertecknat av:

 INGRID NERELL (19490604XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-26 08:56:58
 Siv Linda Magdalena Eriksson Kempe (19801107XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-25 20:49:01
 Philip Kouvatsis (19870106XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-25 20:59:36
 Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor	2023-04-26 13:06:19
 JONAS SÖDERBERG (19750217XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-26 10:43:24



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2022\_Brf\_Sjöfallet.pdf (243185 byte)

879E1A7F84401FEC8E8825840F2D1E8CD940DAFCF012EBB9AEF3A98E6E105F6E89B6E9D796A5152AB646  
FCA0DC28D270CD1EB4E109386FD6AA8A383C647E63C8

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support