



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Sjöhusen, org. nr 769629-0829

Styrelsen för Brf Sjöhusen upprättar härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2021-08-12.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Jonas Hyse	Styrelseordförande
Elisabet Busk Telenius	Ledamot
Nikolina Larsson	Ledamot
Alex Witt	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Bo Bjunér
Kjell Hedlund

Ordinarie revisor

Benjamin Henriksson, KPMG AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Bostäder och lokaler

Bostäder upplåtes med bostadsrätt.

Antal	Typ	Totalyta
48	Lägenheter	3 794 kvm
0	Lokaler	0 kvm

Uppgifter om marken

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Andel i samfälligheter

Föreningen har 50% andel i Gemensamhetsanläggningen GA:1 och 33,3 % andel i Gemensamhetsanläggningen GA:2.

Förvaltning

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- Habitek Förvaltning AB avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.
- Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB
- KPMG AB avseende revision
- Ellevio och Fortum avseende elleveranser
- Stockholm Exergi för fjärrvärmeleveranser
- Svea Park avseende snöröjning
- Amadeus Städenergi AB avseende trappstädning
- Apcoa för parkeringsövervakning av lokalgatan framför husen
- Brandsäkra AB för systematiskt brandskyddsarbete
- Reduca för CMS och underhåll av webbplats
- Hissen AB för underhåll och service av hissar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten

Under året har fortsatta åtgärder utförts för avhjälpande av brister och anmärkningar från 5-års besiktningen året före. Vissa åtgärder avseende brister och anmärkningar för VVS-installationer, som avviker från branschregler och säkerhetsanvisningar, återstår att utföra. Föreningen har anlitat en jurist från Fastighetsägarna som ombud, för att driva detta ärende mot huvudentreprenören. Styrelsens bedömning är att dessa åtgärder inte skall påverka medlemmarnas årsavgifter.

Övriga händelser

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda styrelsemöten. Föreningens och medlemmarnas årsstämma, där årsredovisningen för verksamhetsåret 2022 framlades och fastställdes, ägde rum i Stockholm den 14 juni 2023.

Styrelsen har med hjälp av en extern konsult tagit fram en underhållsplan för perioden 2023 till 2072. Underhållsplanen kommer att ligga till grund för planering av underhåll samt årliga avsättningar till yttre fond. Styrelsen anser att underhållsplanens innehåll är aktuellt.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75 st.

Tillkommande medlemmar: 11 st.

Avgående medlemmar: 12 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74 st.

Upplysning om förlust (enl. BFNAR 2023:1)

Årets resultat är -2 989 tkr, (f g år -2 734 tkr). Rensat från årets avskrivningar som inte påverkar kassaflödet ger årets verksamhet ett saldo på -36 tkr. Det totala kassaflödet för perioden som även innefattar amorteringar samt förändringar i rörelsekapitalet är negativt med 264 tkr. Styrelsen följer noga den ekonomiska utvecklingen och kommer att vidta åtgärder för att föreningen långsiktigt ska uppfylla sina ekonomiska åtaganden.

Föreningens enskilt största driftskostnad är den för fjärrvärme.

Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	283 595 000	569 700	-10 980 607	-2 734 074	270 450 019
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		113 940	-113 940		
Balanseras i ny räkning			-2 734 074	2 734 074	
Årets resultat				-2 983 422	-2 983 422
Belopp vid årets utgång	283 595 000	683 640	-13 828 621	-2 983 422	267 466 597

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning, Kkr	3 332	3 134	3 168	3 138	3 132
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 983	-2 734	-2 536	-2 156	-2 220
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	74 748	74 748	74 748	74 748	74 748
Soliditet, %	87,0	87,0	87,0	87,0	87,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	674,4	648,0	651,9	649,2	649,5
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	76,8	78,5	78,1	78,6	78,8
Energikostnad per kvm	193	185	140	170	149
Sparande per kvm	-8	58	110	210	193
Räntekostnader i förhållande till intäkt %	28,5	17,2	15,1	17,6	19,3
Skuldsättningsgrad %	15	15	14	14	15
Skuldkvot/Räntekänslighet	11,8	12,6	12,5	12,6	13,0
Genomsnittlig skuldränta, %	2,42	1,37	1,21	1,38	2,30
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	10 335	10 357	10 387	10 415	10 698
Fastighetens belåningsgrad, %	12,9	12,8	12,7	12,6	12,8

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-13 828 621
Årets resultat	<u>-2 983 422</u>
	-16 812 043
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	113 940
I ny räkning överföres	<u>-16 925 983</u>
	-16 812 043

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 331 913	3 134 103
Övriga intäkter		38 092	0
		3 370 005	3 134 103
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-2 081 725	-1 961 141
Övriga externa kostnader	3	-350 856	-410 324
Personalkostnader	4	-16 743	-5 364
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-2 953 371	-2 953 371
Summa fastighetskostnader		-5 402 695	-5 330 200
Rörelseresultat		-2 032 690	-2 196 097
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		298	16
Räntekostnader fastighetslån		-951 030	-537 993
Resultat efter finansiella poster		-2 983 422	-2 734 074
ÅRETS RESULTAT		-2 983 422	-2 734 074

BALANSRÄKNING

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark och markanläggning

6	305 054 589	308 007 960
	305 054 589	308 007 960

Summa anläggningstillgångar

305 054 589 308 007 960

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

29 778 2 634

Övriga fordringar

22 495 18 929

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 237 925 227 104

290 198 248 667

Kassa och bank

1 989 035 2 252 728

Summa omsättningstillgångar

2 279 233 2 501 395

SUMMA TILLGÅNGAR

307 333 822 310 509 355

BALANSRÄKNING

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

283 595 000

283 595 000

Yttre reparationsfond

683 640

569 700

284 278 640

284 164 700

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-13 828 621

-10 980 607

Årets resultat

-2 983 422

-2 734 074

-16 812 043

-13 714 681

Summa eget kapital

267 466 597

270 450 019

Långfristiga skulder

Fastighetslån

8

25 782 029

25 853 816

25 782 029

25 853 816

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

13 428 438

13 481 498

Leverantörsskulder

202 788

312 803

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

453 970

411 219

14 085 196

14 205 520

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

307 333 822

310 509 355

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 032 690	-2 196 097
Årerföring gjorda avskrivningar	2 953 371	2 953 371
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	920 681	757 274
Erhållen ränta	298	16
Erlagd ränta	-951 030	-537 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-30 051	219 297
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-41 531	462 216
Leverantörsskulder- förändring	-110 015	118 362
Kortfristiga skulder - förändring	42 751	-557 868
Kassaflöde från rörelseresultat	-108 795	22 710
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-124 847	-115 327
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-124 847	-115 327
Årets kassaflöde	-263 693	126 680
Likvida medel vid årets början	2 252 728	2 126 048
Likvida medel vid årets slut	1 989 035	2 252 728

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3) Årsredovisning och koncernredovisning. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Stomme och Grund	100 år
Stomkompletteringar/inneväggar	50 år
VVS	50 år
El/ styr och övervakning	50 år
Inre Ytskikt	25 år
Ventilation/ Hiss	50 år
Fasad	50 år
Yttertak/ Hiss / Styr och övervakning	50 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Vår förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2025. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 589 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag ingen fastighetsavgift då fastighetens värdeår inte ger någon fastighetsavgift. Fastighetens värdeår är satt till 2017.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvoden redovisas under not personalkostnader.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	2 558 838	2 461 048
Hyresintäkter garage o p-plats	752 120	643 260
Övriga tillägg	0	200
Pantsättning och överlåtelseavgifter	10 292	7 192
Avgift andra hands uthyrning	3 372	6 436
Övriga intäkter	7 291	15 967
Summa	3 331 913	3 134 103
 Not 2 Driftkostnader	 2023-01-01 2023-12-31	 2022-01-01 2022-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-62 673	-66 107
Snöröjning o markunderhåll	-45 150	-96 230
Städning	-116 226	-112 080
Material	-6 395	-36 129
Bevakning o Besiktningskostnader	-71 122	-113 387
Hyra garage	-737 416	-602 377
Övriga externa kostnader	-92 333	-83 040
Summa	-1 131 315	-1 109 350
 <u>Reparationer</u>		
Reparation installationer	-92 117	-36 662
Summa	-92 117	-36 662
 <u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-231 975	-275 142
Värme	-356 562	-300 315
Vatten o avlopp	-147 807	-126 742
Sophämtning	-60 269	-50 117
Kabel tv, bredband, internet, telefon	-17 033	-22 786
Summa	-813 646	-775 102

<u>Fastighetsförsäkring, Fastighetskatt/-avgift</u>		
Fastighetsförsäkring	-44 647	-40 027
Summa	-44 647	-40 027
Summa driftkostnader	-2 081 725	-1 961 141
Not 3 Övriga externa kostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode	-69 237	-70 879
Förvaltningarvode utöver avtal	-19 019	-24 436
Revisionskostnader	-40 500	-16 875
Konsultarvoden	-203 875	-268 504
Medlemsavgifter brf organisation	-1 778	0
Övriga styrelsekostnader	-500	-14 505
Övriga administrationskostnader	-15 947	-15 125
Summa	-350 856	-410 324
Not 4 Personalkostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-16 743	-5 050
Sociala avgifter	0	-314
Summa	-16 743	-5 364
Not 5 Avskrivningar enligt plan	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar på byggnader	-2 953 371	-2 953 371
Summa	-2 953 371	-2 953 371

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	156 262 972	156 262 972
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 262 972	156 262 972
Ingående avskrivningar enligt plan	-16 243 540	-13 290 169
Årets avskrivningar enligt plan	-2 953 371	-2 953 371
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 196 911	-16 243 540
Utgående redovisat värde	137 066 061	140 019 432
Mark	167 988 528	167 988 528
Utgående bokfört värde	305 054 589	308 007 960
Taxeringsvärden		
Byggnader	125 000 000	125 000 000
Mark	83 000 000	83 000 000
Summa	208 000 000	208 000 000

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald garagehyra	195 410	183 624
Förutbetald fastighetsskötsel	16 264	15 668
Förutbetald hissavtal	17 610	16 928
Förutbetald försäkring	15 161	13 949
Upplupna intäkter	-14 997	-17 993
Övriga förutbetalda kostnader	8 477	14 928
Summa	237 925	227 104

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors		2023-12-31	2022-12-31
		ändring			
SBAB	0,79%	2025-08-15		12 296 701	12 361 598
SBAB	4,60%	2024-05-10		13 361 598	13 421 548
SBAB	3,23%	2027-07-09		13 552 168	13 552 168
Kortfristig del				-13 428 438	-13 481 498
Summa				25 782 029	25 853 816

Enligt föreningens redovisningsprinciper ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2024 omsätts vid förfall.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	315 639	242 997
Upplupen ränta	96 528	53 228
Upplupen EI	13 803	40 675
Upplupna administrationskostnader	0	0
Revisionskostnader	28 000	15 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	59 319
Summa	453 970	411 219

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>150 000 000</u>	<u>150 000 000</u>
Summa	150 000 000	150 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Inga **Inga**

Stockholm / Årsredovisningen har upprättats den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Jonas Hyse
Styrelseordförande

Alex Cheng Witt

Elisabet Busk Telenius

Nikolina Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften
KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Definitioner av en del använda nyckeltal

- **Räntekostnader i förhållande till intäkten**

Beräknas som räntekostnader/intäkter

Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.

Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

- **Skuldsättningsgrad**

Beräknas som Skulder/Eget kapital

Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet)

Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.

- **Soliditet**

Beräknas som (Eget kapital + 78,6 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar

Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.

- **Skuldkvot och Räntekänslighet**

Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Detta mått är också bostadsrättsförenings räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.

Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

- **Skuldsättning per kvm**

Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

- **Energikostnader per kvm**

- Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

- **Sparande till framtida underhåll**

Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år som kan användas till det framtida underhållet av föreningens fastighet. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme. I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200-300 kr per kvm.

- **Fastighetens belåningsgrad** beräknas som utgående skuld genom bokfört värde på fastigheten och visar hur stor del av fastighetens värde som är belånat. Bör inte överstiga 50 %.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Karin Elisabet Busk Telenius (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: e8846a55a3b623[...]1054c6ea27721

IP: 217.210.xxx.xxx

2024-05-08 08:25:35 UTC



JONAS HYSE (SSN-validerad)

Styrelseordförande

Serienummer: a3c8736163c97b[...]86dde149389f9

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-05-08 10:46:45 UTC



NIKOLINA LARSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 262be8ca5a0ea5[...]0482c7677efec

IP: 217.208.xxx.xxx

2024-05-10 19:10:34 UTC



ALEX CHENG WITT (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 9f9449c7501089[...]2b99f53e25e99

IP: 83.145.xxx.xxx

2024-05-13 12:14:37 UTC



BENJAMIN HENRIKSSON (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 77d20be123de22[...]f3517df674e0f

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-05-14 12:32:57 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>