

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Sjöviken på Strandängen

769634-6084

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjövikens på Strandängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sjövikens på Strandängen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-04-18 och har sitt säte i Jönköping.

I november/december 2022 flyttade första etappen in. Byggnationen av andra etappen börjar närma sig sitt slut och inflyttning sker i mars/april 2023.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Terminalen 1. Fastigheten kommer vid färdigställande att innehålla 79 lägenheter.

Adresser: Strandängsgatan 7-11 samt Ceciliagatan 56

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens färdigställda bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	m ²
5	1	31
12	2	55
5	3	79
8	3	90
5	4	111
5	5	115

Total bostadsyta för färdigställda bostäder är 3 060 m².

Styrelsen har under året varit:

Gustaf Hjertquist	Ordförande
Carl-Henrik Ingerman	Ledamot
Marcus Bredberg	Ledamot

Revisor

Jonas T Bernerson	Auktoriserad revisor
-------------------	----------------------

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 54 medlemmar.

35 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021
Nettoomsättning	180	0
Resultat efter finansiella poster	-213	0
Soliditet (%)	37,7	4,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 100 000	0	6 100 000
Inbetalning insatser	106 571 506		106 571 506
Årets resultat		-212 810	-212 810
Belopp vid årets utgång	112 671 506	-212 810	112 458 696

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-212 810
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	249 000
i ny räkning överföres	-461 810
	-212 810

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	179 938	0
Övriga intäkter		2 898	0
		182 836	0
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-106 192	0
Administrationskostnader	4	-12 743	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 761	0
		-270 696	0
Rörelseresultat		-87 860	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 950	0
		-124 950	0
Resultat efter finansiella poster		-212 810	0
Resultat före skatt		-212 810	0
Årets resultat		-212 810	0

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	215 608 238	212 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	82 212 750	40 803 673
		297 820 988	41 015 673
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7, 8	16 352	102 308 320
		16 352	102 308 320
Summa anläggningstillgångar		297 837 340	143 323 993
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	2 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 991	0
		41 991	2 700
<i>Kassa och bank</i>		779 137	445 324
Summa omsättningstillgångar		821 128	448 024
SUMMA TILLGÅNGAR		298 658 468	143 772 017

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		112 671 506	6 100 000
		112 671 506	6 100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-212 810	0
		-212 810	0
Summa eget kapital		112 458 696	6 100 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	9	147 843 000	38 287 298
Summa långfristiga skulder		147 843 000	38 287 298
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		64 159	200 000
Skulder till koncernföretag		37 858 555	212 000
Övriga skulder		0	98 972 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		434 058	0
Summa kortfristiga skulder		38 356 772	99 384 719
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10	298 658 468	143 772 017

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Verksamhetsåret 2022 är första året som detta regelverk tillämpas.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stommar och grund	120 år
VA och värme inkl stammar, fasad, fönster, balkonger	50 år
Tak och el inkl stammar	40 år
Ventilation och hissar	25 år
Styr- och övervakningssystem	15 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet, %	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgifter bostäder, kr/m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån, kr/m ²	Totala lån på bokslutsdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta, %	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnader, kr/m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta
	I driftskostnader ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	163 074	0
Debiterad elförbrukning	16 864	0
	179 938	0

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftskostnader		
El	52 748	0
Värme	27 330	0
Renhållning	2 401	0
Försäkring	8 342	0
Övriga fastighetskostnader	15 371	0
Summa driftskostnader	106 192	0
Summa fastighetskostnader	106 192	0

Not 4 Administrationskostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	9 375	0
Övriga förvaltningskostnader	3 368	0
	12 743	0

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	212 000	0
Inköp	92 291 968	212 000
Omklassificeringar	123 256 031	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	215 759 999	212 000
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-151 761	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-151 761	0
Utgående redovisat värde	215 608 238	212 000

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 803 673	0
Inköp	164 650 108	40 803 673
Omklassificeringar	-123 256 031	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 197 750	40 803 673
Utgående redovisat värde	82 197 750	40 803 673

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 308 320	0
Förvärv	0	102 308 320
Omklassificeringar	-102 291 968	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 352	102 308 320
Utgående redovisat värde	16 352	102 308 320

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	i %	Antal andelar	Bokfört värde
Tosito Sjövikens AB, 559147-5446, Jönköping	100	1 000	16 352 16 352

Not 9 Byggnadskreditiv

Långivare	Räntesats %	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	4,94	147 843 000 147 843 000	38 287 298 38 287 298

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	87 178 000 87 178 000	0 0

Underskrifter

Den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Gustaf Hjertquist
Ordförande

Marcus Bredberg

Carl-Henrik Ingerman

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.05.2023 11:56

SENT BY OWNER:

Emelie Holmberg · 29.05.2023 09:51

DOCUMENT ID:

BJxUFFCW13

ENVELOPE ID:

HkLKtAZUn-BJxUFFCW13

DOCUMENT NAME:

Brf Sjövikén på Strandängen årsredovisning 2022.pdf
10 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Gustaf Ivar Hjertquist gustaf@tosito.se	Signed Authenticated	29.05.2023 09:56 29.05.2023 09:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/05/06) IP: 46.235.236.76
2. CARL-HENRIK INGERMAN calle@tosito.se	Signed Authenticated	29.05.2023 10:30 29.05.2023 10:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/08/19) IP: 46.235.236.76
3. Bo Marcus Bredberg marcus@tosito.se	Signed Authenticated	29.05.2023 11:51 29.05.2023 11:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/16) IP: 83.187.185.134
4. JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON jonas@dextra.se	Signed Authenticated	29.05.2023 11:56 29.05.2023 11:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 146.66.236.173

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjövikens på Strandängen Org.nr. 769634-6084

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjövikens på Strandängen för år 2022. 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 31 december 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 revisions sed 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 revisions sed 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 och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjövikens på Strandängen för år 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 tryggsätt.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.05.2023 11:58

SENT BY OWNER:

Aktiebolaget Jönköpingsbostäder · 29.05.2023 11:57

DOCUMENT ID:

r1xAWDefL3

ENVELOPE ID:

HkA-wezU3-r1xAWDefL3

DOCUMENT NAME:

BRF Sjövikens Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON jonas@dextra.se	Signed Authenticated	29.05.2023 11:58 29.05.2023 11:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 146.66.236.173

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed