

**Brf Sjökatan 14**  
**Org nr 769610-7825**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-09 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ingela Buss	Ordförande	2024
Nurcan Aydin	Ledamot	2025
Igor Lazic	Ledamot	2025
Wibeke Pålhaugen	Ledamot	2024
Håkan Lönnberg	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman. Den 17 oktober 2023 hölls en extra föreningsstämma i syfte att ta det andra beslutet om ändring av stadgar. Det första beslutet togs på ordinarie föreningsstämma. På båda stämmorna bifölls stadgeförslaget.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-11-06.  
Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm, Stockholms kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Baker Tilly Stockholm KB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 26 250 kr (1/2 prisbasbelopp) i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Sjökatan 14, Stockholm, med adress Kungstensgatan 35 och 35 A. Fastigheten är bebyggd med 1 gatuhus i 6 våningsplan med källare och 1 gårdshus i 5 våningsplan med källare.

Lägenhetsfördelning enligt följande:

- 6 st 1 rum och kök
- 2 st 2 rum och kök
- 8 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök

Nybyggnadsår 1885, värdeår efter renoveringar 2004. Fjärrvärme.  
Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalerna hyrs ut.  
Total boyta 1 155 m<sup>2</sup>, lokalyta 190 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan, som löper t.o.m. år 2044.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.  
Melins Ståd i Stockholm HB ansvarar för lokalvården i fastigheten.

Från ombildningen har följande ökat fastighetens status:

Hela fastigheten Sjökatan 14 genomgick en totalrenovering 2004-2005 då yttertak lades om på gårdshuset och renoverades på gathuset. Samtliga stammar och elstigar byttes samt nyinstallation av el & VVS i samtliga lägenheter. Samtliga lägenheter renoverades till hög standard med ekparkettgolv och exklusive material i kök med nya vitvaror och badrum med nytt porslin och kakel. Vindsvåningar med altaner byggdes både i gatuhuset och i gårdshuset. Uteplatser byggdes till nedersta lägenheterna i gårdshuset. Balkonger monterades till alla lägenheter i gatuhuset utom vindsvåningen. Hiss ända upp till vindsvåningen installerades i gathuset. Gathusets källare renoverades med ny tvättstuga och källarförråd till samtliga lägenheter. Trapphus i gathus och gårdshus renoverades.

2010 har gårdshusets fasad mot söder och gavlar samt gathusets fasad i bottenvåningen renoverats.

2013-2014 genomfördes renovering av innergården: Den gamla betongen bilades bort och uteplatserna respektive sopförrådet revs. Stuprören leddes ned i dagvattenledningarna och nya brunnar monterades. Innergården fick ny stenbeläggning och ett cykelställ i metall samt sopförråd i trä, som även inkluderade ett barnvagnsförråd, byggdes upp. Nya uteplatser byggdes i sten med räcken i metall. En lykta monterades mitt på gården och uteplatserna fick belysning. I anslutning till uteplatserna anlades även en blomlåda i sten. Därutöver reparerades en trasig betongsöcket och väggen inklusive plåt mot Handels fasad målades om. Innergården fick även ett vattenutkast.

2013-2014 genomfördes åtgärder avseende värmesystemet: Ett antal feldimensionerade rör byttes ut och en shuntgrupp installerades för att bättre kunna styra värmen till gatu- och gårdshuset.

2014 har motor och pump på hissen bytts ut.

2015 har markarbeten på gården utförts samt plåtbeklädnad av sockel.

2016 installerades ny ventilation i frisörsalongen. Gathusets fönster mot innergården renoverades och målades. Gathusets övriga fönster målningsbättrades. Ny torktumlare installerades. Ny cirkulationspump till fjärrvärmens installerades. Ny hisskorgsdörr installerades.

2017 installerades ny nödtelefon i hissen. OVK-besiktning utfördes i samtliga lägenheter. Avtal tecknades med Fastighetsägarna om systematiskt brandskyddsarbete. Ny hemsida utarbetades.

2018 installerades fiber av IP-Only och gruppavtal för internet tecknades med Bahnhof. Renovering av gatuporten samt viss renovering i gårdshuset utfördes.

2019 byttes en avloppsstam ut i källaren i gårdshuset. Ett litet föreningsförråd byggdes i gårdshusets källare. trapphusbelysningen i gårdshuset byttes ut. Nytt torkskåp installerades. Ny fjärrvärmecentral installerades. Nytt porttelefonsystem med tvättstugebokning installerades. Ridåvarnare och ny belysning installerades vid bakre entrén i gatuhuset. Energideklaration utfördes.

2020 utfördes radonmätning.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter inför 2024-01-01.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

## Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	1 366 998	1 154 568	1 146 030	1 120 515
Resultat efter finansiella poster	kr	-59 014	41 960	85 922	100 350
Soliditet	%	64	64	64	63
Likviditet	%	375	353	241	343
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	725	580	580	580
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	725			
Skuldsättning per kvm	kr	7 949	7 949	7 949	8 380
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	9 256	9 256	9 256	9 758
Energikostnad per kvm	kr	221	203	208	173
Räntekänslighet (grundavgift)	%	12,8	16,0	16,0	16,8
Räntekänslighet (total avgift)	%	12,8			
Sparande per kvm	kr	162	260	270	280
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	61,00			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

### Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2044.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Föreningens skuldsättning är på en något hög nivå, vilket ger en större påverkan på räntekostnaderna när lån omsätts.

Avgifterna har inför kommande verksamhetsår lämnats oförändrade. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

### Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	19 139 160	0	886 474	-489 135	41 960
Reservering till yttre fond			116 000	-116 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-30 484	30 484	
Balansering av föregående års resultat				41 960	-41 960
Årets resultat					-59 014
Belopp vid årets utgång	19 139 160	0	971 990	-532 691	-59 014

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-532 691
Årets resultat	-59 014
	<hr/>
	-591 705

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	116 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	-707 705
	<hr/>
	-591 705

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-59 014
Dispositioner	-116 000
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-175 014
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 087 990
---	-----------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	1 366 998	1 154 568
Övriga rörelseintäkter		6 352	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 373 350</b>	<b>1 154 568</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-608 512	-556 387
Periodiskt underhåll	5	0	-30 484
Övriga externa kostnader	6	-81 937	-68 789
Arvoden och personalkostnader	7	-30 739	-31 653
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-276 741	-276 741
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-997 929</b>	<b>-964 054</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>375 421</b>	<b>190 514</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	15 685	1 521
Räntekostnader		-450 120	-150 075
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-434 435</b>	<b>-148 554</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-59 014</b>	<b>41 960</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-59 014</b>	<b>41 960</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-59 014	41 960
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	30 484
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-116 000	-116 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-175 014</b>	<b>-43 556</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1, 2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	29 278 871	29 555 612
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		29 278 871	29 555 612
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 278 871</b>	<b>29 555 612</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	14 778	14 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 788	23 769
Klientmedel i SHB		1 231 403	957 750
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 270 969	996 081
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 270 969</b>	<b>996 081</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>30 549 840</b>	<b>30 551 693</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		19 139 160	19 139 160
Fond för yttre underhåll		971 990	886 474
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>20 111 150</u>	<u>20 025 634</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-532 691	-489 135
Årets resultat		-59 014	41 960
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-591 705</u>	<u>-447 175</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 519 445</b>	<b>19 578 459</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	10 691 000	10 691 000
Leverantörsskulder		40 958	28 943
Skatteskulder		7 109	7 105
Övriga skulder	13	29 930	28 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		261 398	217 280
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>11 030 395</u>	<u>10 973 234</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>30 549 840</b>	<b>30 551 693</b>



**Kassaflödesanalys**

	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	375 421	190 514
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	276 741	276 741
Erhållen ränta	15 685	1 521
Erlagd ränta	-450 120	-150 075
	<u>217 727</u>	<u>318 701</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-1 235	8 295
Ökning/minskning leverantörsskulder	12 015	-9 219
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	45 145	11 630
	<u>273 652</u>	<u>329 407</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>273 652</b>	<b>329 407</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>957 750</b>	<b>628 342</b>
	<u>1 231 403</u>	<u>957 750</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	(t.o.m. år 2106)
Fasad	30 år	(t.o.m. år 2039)
Värmeåtgärder	30 år	(t.o.m. år 2043)
Gårdsprojekt	20 år	(t.o.m. år 2033)

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

#### Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

- Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3 Nettoomsättning**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	837 720	670 188
Hyror lokaler	455 160	415 296
Övriga hyrestillägg	69 084	69 084
Övriga intäkter	5 034	0
Brutto	1 366 998	1 154 568
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>1 366 998</u></b>	<b><u>1 154 568</u></b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	46 732	45 665
Reparationer, löpande underhåll	45 580	28 676
Elavgifter	38 915	46 127
Uppvärmning	216 549	193 013
Vatten och avlopp	42 217	34 233
Renhållning	28 688	23 867
Försäkringar	21 362	20 665
Kabel-TV/Internet	53 661	52 969
Övriga fastighetskostnader	30 224	27 778
Fastighetsavgift/fastighetskatt	84 583	83 393
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>608 511</u></b>	<b><u>556 386</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Diverse byggen	0	30 484
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>30 484</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Kommunikation	7 138	7 092
Porto	150	0
Revision	18 800	15 582
Föreningsmöten	0	99
Ekonomisk och administrativ förvaltning	40 492	39 953
Övriga förvaltningskostnader	9 627	1 002
Medlems- och föreningsavgifter	5 730	5 061
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>81 937</u></b>	<b><u>68 789</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	26 300	24 100
Sociala kostnader	4 439	7 553
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>30 739</u></b>	<b><u>31 653</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	15 298	1 409
Övriga ränteintäkter	387	112
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>15 685</u></b>	<b><u>1 521</u></b>

**Upplýsingar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 531 277	22 531 277
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 531 277	22 531 277
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 807 060	-2 530 319
Årets avskrivningar	-276 741	-276 741
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 083 801	-2 807 060
Utgående planenligt värde	<u>19 447 476</u>	<u>19 724 217</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 831 395	9 831 395
Utgående planenligt värde	9 831 395	9 831 395
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>29 278 871</u></b>	<b><u>29 555 612</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	33 248 000	33 248 000
Taxeringsvärde mark	44 509 000	44 509 000
	<u>77 757 000</u>	<u>77 757 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	72 000 000	72 000 000
Lokaler	5 757 000	5 757 000
	<u>77 757 000</u>	<u>77 757 000</u>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	14 778	14 502
Övriga fordringar	0	60
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>14 778</u></b>	<b><u>14 562</u></b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea hypotek	4,816	90-dgr rörligt	5 500 000
Nordea hypotek	4,871	90-dgr rörligt	2 191 000
Nordea hypotek	4,871	90-dgr rörligt	3 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			10 691 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			10 691 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			10 691 000

**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	12 621 000	12 621 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 621 000</b>	<b>12 621 000</b>

**Not 13      Övriga skulder**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Moms	29 930	28 906
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>29 930</u></b>	<b><u>28 906</u></b>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ingela Buss  
Ordförande

Nurcan Aydin  
Ledamot

Igor Lazic  
Ledamot

Vibeke Pålhaugen  
Ledamot

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

Baker Tilly Stockholm KB

Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BRF Sjökatan 14

Org.nr 769610-7825

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sjökatan 14 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-12 med omodifierade uttalanden i rapport om årsredovisningen.

### *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 de 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. De 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. 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 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 Sjökatan 14 räkenskapsåret 2023 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 överträdelser 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.

Stockholm, datum enligt digital signatur

Baker Tilly Stockholm KB

Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.02.2024 10:51

SENT BY OWNER:

Johanna Nordström · 23.02.2024 11:36

DOCUMENT ID:

r194SLI2a

ENVELOPE ID:

S1t4SelnT-r194SLI2a

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning + revisionsberättelse 2023 Brf Sjökatten 14.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>Vibeke Pålhaugen</b> vibeke.palhaugen@gmail.com	Signed Authenticated	23.02.2024 11:59 23.02.2024 11:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/02/07) IP: 185.153.212.34
<b>IGOR LAZIC</b> igor.lazic1@gmail.com	Signed Authenticated	23.02.2024 16:00 23.02.2024 15:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/06/09) IP: 83.255.124.33
<b>INGELA BUSS</b> ingela.buss@telia.com	Signed Authenticated	28.02.2024 08:19 28.02.2024 08:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/05/22) IP: 98.128.229.250
<b>Nurcan Aydin</b> nurcanaydin1@gmail.com	Signed Authenticated	29.02.2024 08:06 23.02.2024 13:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/08/21) IP: 94.234.111.184
<b>Claes Mikael Jennel</b> mikael.jennel@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	29.02.2024 10:51 29.02.2024 10:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/21) IP: 4.223.96.177

\* 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