

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Sigyn 18
716416-4811

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar/underskrifter	7-10

4

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sigyn 18, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022-01-01-2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Sigyn 18 i Stockholms kommun och verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna. Föreningen omfattar sammanlagt 23 bostadsrättslägenheter och 5 lokaler. Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt och samtliga lokaler uthyrda.

Bostadsyta: 1 393 kvm (BOA).
Lokaler: 316 kvm (LOA).

Styrelsen

Styrelsen har enligt ordinarie föreningsstämma 2022-04-07 och haft följande sammansättning.

Kerstin Bauer	Ledamot
Leif Dahl	Ledamot
Staffan Gille	Ledamot
Alexsandra Frank	Ledamot, utgått
Oscar Smith	Ledamot
Radoslav Kataric	Ledamot

Revisor

Revisor vald på föreningsstämma.

Mats Lehtipalo	Godkänd revisor	ADECO Revisorer KB
----------------	-----------------	--------------------

Valberedning

Valberedning vald på föreningsstämma.

Mats Merup
Kajsa Ekelund

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtts av BEJO AB.

Fastighetsskötsel och tillsyn under det gångna året har inhandlats av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

M

Händelser under året

Styrelseprotokoll

Styrelsen har under verksamhetsåret 2022 avhållit 11 protokollförda möten utöver den löpande kontakt som är förenlig med det arbete som genomförs.

Stamspolning

Stamspolning av avloppsledningarna i bostäderna, d.v.s. kök och badrum samt tvättstugan, har genomförts i enlighet med föreningens underhållsplan. Stamspolningen genomfördes av företaget Ragn Sells AB.

Elbesiktning

Elbesiktning utfördes 24 februari i enlighet med föreningens underhållsplan och ny besiktning beräknas om tidigast 20 år. Inga avvikelser noterades.

Lägenhetsöverlåtelse

Fyra lägenheter har överlåtits:

Lägenhet nr 116 (1401)

Lägenhet nr 126 (1101)

Lägenhet nr 111 (1202) med tillträde 2023-02-15

Lägenhet nr 115 (1303) med tillträde 2023-02-28

Andrahandsuthyrningar

1 andrahandsuthyrning har godkänts under året.

Inköp till gården

Utemöbler samt planter till gården inköptes under året. Även balkongmöbler inhandlades.

E-kapitalkonto

Ett särskilt räntebärande e-kapitalkonto för depositioner har öppnats.

Övrigt

Rörelsesensorer installerades i trapphusen och i soprummet för att spara el.

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	1 305 875	1 261 161	1 268 833	1 245 604
Resultat efter finansiella poster	71 744	-217 566	6 505	-58 344
Soliditet, %	5	5	6	7

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 252 732	769 138	503 487	-1 948 896
Avsättning till fond för yttre underhåll			185 000	-185 000
Årets resultat				71 744
Vid årets slut	1 252 732	769 138	688 487	-2 062 152

u

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp</i>
balanserat resultat	-2 133 896
årets resultat	71 744
Totalt	-2 062 152
disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll	218 000
överföring till balanserat resultat	-2 280 152
Totalt	-2 062 152

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

uy

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<i>Föreningens intäkter</i>			
Årsavgifter	1	607 964	595 988
Hysesintäkter, lokaler		694 638	652 572
Övriga intäkter		3 273	12 601
Nettoomsättning		1 305 875	1 261 161
<i>Föreningens kostnader</i>			
Förvaltnings- och administrationskostnader	2	-978 633	-1 225 899
Avskrivning byggnader	3	-199 235	-199 235
Avskrivning byggnadsinventarier	4	-5 037	-5 038
Rörelseresultat		122 970	-169 011
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		68	5 588
Räntekostnader		-51 294	-54 143
Resultat efter finansiella poster		71 744	-217 566
Resultat före skatt		71 744	-217 566
Årets resultat		71 744	-217 566

U

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	10 962 529	11 161 764
Byggnadsinventarier	4	20 150	25 187
Inventarier	5	-	-
		<u>10 982 679</u>	<u>11 186 951</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		<u>10 985 479</u>	<u>11 189 751</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		27 984	3 969
Skattekonto		24 505	26 710
Övriga fordringar		7 491	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 962	25 010
		<u>86 942</u>	<u>55 689</u>
<i>Kassa och bank</i>		867 186	750 513
Summa omsättningstillgångar		<u>954 128</u>	<u>806 202</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 939 607</u>	<u>11 995 953</u>

u

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 252 732	1 252 732
Upplåtelseavgifter		769 138	769 138
Fond för yttre underhåll		688 487	503 487
		<u>2 710 357</u>	<u>2 525 357</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 133 896	-1 731 331
Årets resultat		71 744	-217 566
		<u>-2 062 152</u>	<u>-1 948 897</u>
Summa eget kapital		<u>648 205</u>	<u>576 460</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	10 845 977	10 968 227
Depositioner		155 601	155 601
		<u>11 001 578</u>	<u>11 123 828</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		61 032	51 433
Skatteskulder		8 859	13 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		219 933	230 336
		<u>289 824</u>	<u>295 665</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 939 607</u>	<u>11 995 953</u>

m

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning för mindre företag.

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde reserveras till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	1,5 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

Not 1 Medlemsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under året. Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med 10 %.

m

Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	32 916	31 920
Städning	35 132	37 308
Sotning	11 199	2 000
Hiss	6 893	18 182
Tvättstuga		931
Gård	30 846	16 857
Snöröjning	15 340	14 493
Reparation och underhåll	66 001	291 346
Elavgifter	33 455	31 251
Uppvärmning	302 434	308 660
Vatten och avlopp	32 896	28 365
Sophämtning	51 506	46 389
Fastighetsförsäkringar	58 484	55 425
Kabel-TV	25 543	24 817
Övriga fastighetskostnader	7 499	7 284
Fastighetsskatt	114 877	105 837
Styrelsearvoden	30 000	25 000
Revisionsarvoden	14 250	14 058
Ekonomisk förvaltning	51 318	48 058
Övriga förvaltningskostnader	15 369	17 000
Konsultarvoden	5 244	31 907
Juridiska kostnader	30 186	63 109
Arbetsgivaravgift, löneskatt	7 245	5 702
Summa	978 633	1 225 899

Not 3 Byggnad och mark

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Föreningen äger fastigheten Sigyn 18 i Stockholms kommun.

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	13 282 319	13 282 319
Ingående avskrivning enligt plan	-3 077 556	-2 878 321
Årets avskrivning enligt plan	-199 235	-199 235
Mark	957 001	957 001
Utgående bokfört värde	10 962 529	11 161 764
Taxeringsvärde bostäder	64 600 000	54 400 000
Taxeringsvärde lokaler	7 994 000	7 228 000
	72 594 000	61 628 000

Not 4 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde	420 391	420 391
Ingående avskrivning enligt plan	-395 204	-390 166
Årets avskrivning enligt plan	-5 037	-5 038
Utgående bokfört värde	20 150	25 187

4

Not 5 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde	4 450	4 450
Ingående avskrivning enligt plan	-4 450	-4 450
Utgående bokfört värde	-	-

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek, bundet till 2023-03-30		
Ränta 0,5 %		
Ingående bokfört värde	350 000	350 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	350 000	350 000
Stadshypotek, bundet till 2023-03-30		
Ränta 0,5 %		
Ingående bokfört värde	3 167 977	3 167 977
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	3 167 977	3 167 977
Stadshypotek, bundet till 2023-03-30		
Ränta 0,5 %		
Ingående bokfört värde	3 000 000	3 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek, bundet till 2023-03-01		
Ränta 0,48 %		
Nytt lån		
Ingående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, bundet till 2023-01-30		
Ränta 0,48 %		
Ingående bokfört värde	2 352 000	2 376 000
Årets amortering	-24 000	-24 000
Utgående bokfört värde	2 328 000	2 352 000
Stadshypotek		
Ränta 0,52 %		
Ingående bokfört värde	98 250	99 250
Årets amortering	-98 250	-1 000
Utgående bokfört värde	-	98 250
Summa utgående bokfört värde	10 845 977	10 968 227
Kortfristig del av långfristiga skulder	10 845 977	10 968 227

u

Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	11 018 000	11 018 000

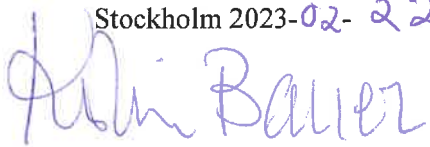
Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Underskrifter

Stockholm 2023-02-22



Kerstin Bauer



Leif Dahl



Staffan Gille



Oscar Smith



Radoslav Kataric

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-03-13



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sigyn 18
Org.nr. 716416-4811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sigyn 18 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 upphöra med 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 revisionsssed 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, förfälskning, 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 Sigyn 18 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 betryggande sätt.

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, tillämpliga delar av 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 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 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.

Stockholm den 13 mars 2023



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR