

Årsredovisning 2022

BRF SJÖPÄRLAN

769608-3091



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SJÖPÄRLAN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Brf SjöpärLAN har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2002-04-30. Föreningens stadgar finns registrerade hos Bolagsverket 2018-05-08.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Byggnaden uppfördes av Besqab under 2002-2004 och har beteckningen Klabben 3. Marken, som är friköpt, ligger i Stockholms kommun, på adressen Aktergatan 24. Föreningens byggnad utgörs av ett 6-våningshus med 46 st. lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör även ett garage med 17 st. parkeringsplatser för bilar samt 2 st för MC, som hyrs ut till föreningens medlemmar, samt 46 st källarförråd. I fastigheten finns gemensam tvättstuga och cykelrum.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 3,908 kvm, varav 3,142,7 kvm utgör lägenhetsyta.

LÄGENHETSFÖRDELNING:

1 rok	7 st
1,5 rok	4 st
2 rok	15 st
3 rok	8 st
4 rok	11 st
Lokal	1 st

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad av Brandkontoret.

FÖRVALTNING

Ekonomisk förvaltare sedan 2005-01-01 är Nabo Group AB. Teknisk förvaltare under året har varit Wiab.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter och lägst 1 och högst 4 suppleanter.

STYRELSEN HAR UNDER ÅRET BESTÅTT AV:

Ana Santos Celorico Albarran Barata	Ordförande/Ledamot
Robert Svensson	Ledamot
Bengt Lindberg	Ledamot
Cecilia Marmolin	Ledamot
Susanne Nordqvist	Ledamot
Anders Nilsson	Suppleant
Kjell Kemi	Suppleant

Styrelsen kan kontaktas genom föreningens brevlåda på Aktergatan 20 eller via mail till styrelsen@sjoparlan.se.

VALBEREDNING

Valberedningen har under året bestått av Markko Peteri och Niklas Gustafsson.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsens ledamöter 2 i förening.

REVISORER

Marie Nordlander Revisor Parameter Revision

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Föreningens årsmöte hölls den 19 maj 2022 på Park Hotel i Hammarby Sjästad, samt digitalt. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Dessa har hållits digitalt och finns sparade digitalt på föreningens styrelseplattform.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

UTFÖRDA UNDERHÅLL UNDER 2022

Fastighetsgruppen har under 2022 utfört ett stort antal reparationer och förbättringar i fastigheten, för att hålla nere föreningens kostnader.

- Besiktning, rengöring, spolning och slamsugning av golvbrunnar samt oljeavskiljare i garaget.
- Ersatt lysrörsarmaturer till LED armaturer i trapphus och allmänna utrymmen i fastigheten.
- Framdragning och inkoppling av vattenrör mellan garage till fläktrum plan 6, användningsområde spolning av fläktbatteri..
- Garageporten har reparerats och servats under året.
- Hissar har modifierats, reparerats och servats ett flertal gånger under året.
- Hissrenovering Aktergatan 22, utbyte av defekt hiss-motor och tillhörande styr-elektronik.
- Målning av tre balkongtak i fastigheten.
- Installation av BAUER vattenbehandlingssystem för balansering av pH-värde och rengöring av värmesystemet i fastigheten.
- Injustering av radiatorer i lägenheter och allmänna utrymmen i fastigheten.
- Installation av ett nytt Electrolux torkskåp i tvättstuga.
- Kontinuerligt jobbat med skötsel och översyn av utomhusmiljön runt fastigheten och trädgården med översyn och eventuell plantering av växter ex. buskar i rabatter på framsidan.
- OVK rengöring, rensning och besiktning av ventilationssystem i lägenheter och publika utrymmen.

- Omläggning av medlems terrass-plattor för bättre lutning och vattenavrinning mot spalje .
- Råttbekämpning i trädgården med råttgift har utförts av Anticimex.
- Provisorisk reparation av defekt rördel i pumpgrop mot huvudstam för avlopp.
- Reparation, utbyte och underhåll av elbilsladdare i garaget.
- Reparation av utrustning samt utbyte av jordfelsbrytare i elskåp tvättstuga.
- Skyddslister i form av metallplåtar har satts upp vid pelare för hiss och dörrar i fastigheten.
- Stor rensning, spolning och filmning av RB brunnar och dagvattenrör vid cykelrum mot kanal.
- Spolning och slamsugning av pumpgropen har utförts enligt serviceplan.
- Årlig garagestädning och rengöring av golv och övriga ytor.
- Årlig rengöring av samtliga kärl i soprum.
- Årlig besiktning av brandluckor, släckare m.m. utförd av Dafo Brand.
- Åtgärdat plåttaket för bättre avrinning i stupränna ner mot terrasser Aktergatan 22

PLANERAT UNDERHÅLL 2023

Styrelsen föreslår:

- Klippning av häcken på framsidan sköts enligt avtal av Två Smälänningar.
- Ersätta kvarvarande lysrörsarmaturer mot LED armaturer i fastigheten.
- Kronreducering av körsbärsträden på innergården. Aktiviteten finns i underhållsplanen för 2023.
- Installation av renslucka för möjlighet till spolning i avloppsstammen i undercentral mot huvudstam.
- Injustering av termostater, radiatorer och stammar till värmesystemet.
- Justera eventuellt utbyte av frånluftsdon/ventil för toaletter och badrum i lägenheter, relaterat till OVK.
- Fastsättning av lösa stenplattor ovanpå muren längs gångväg vid spaljen.
- Slipning och målning av golv i förrådsgångarna.
- Uppgradering av hissarna i fastigheten innan föreningen kan teckna Schindler Complete avtalet.
- Utbyte av föråldrat portkod-och passersystem i fastigheten till ett modernare och säkrare system för boende i fastigheten.
- Permanent utbyte och ersättning av defekt rörledning i pumpgropen ut mot huvudstam för avlopp.
- Utbyte av föråldrade elbilsladdare och service av utrustning i garaget.
- Utbyte av underdimensionerad FF4 fläkt motor med tillhörande utrustning för ventilationssystemet.
- Underhåll av trädgården utförs av trädgårdsföretaget Två Smälänningar enligt gemensamt avtal vi har med Brf Strandskanten.

- Underhåll såsom målning och utbyte dåligt virke spaljén mot gård bakom huset.
- Spolning och slamsugning pumpgrop.
- Rensning, spolning av RB brunnar och dagvattenrör vid cykelrum mot kanal.
- Rengöring, spolning och slamsugning av golvbrunnar samt oljeavskiljare garage.
- Teckna support avtal NEWEL gällande reparation och service av elbilladdare i garage.
- Teckna Schindler Complete avtal, baserat på HSEF ramavtal med Schindler Hiss.
- Årlig städning och rengöring av golv och övriga ytor i garaget.
- Årlig rengöring av samtliga kärl i soprum.
- Översyn / ev. tätning plåtskarvar tak.

EKONOMI

Under året amorterades ytterligare 291 000kr. Summa lån är därmed 24 018 000 kr och är uppdelade i fyra lån placerade hos Nordea.

Amorteringstakten har lagts om till ca 291 000 kr per år och eventuella överskott betalas av på lån i slutet av året för att öka likviditeten.

Låneöversikt 20221231

2 000 000 kr, 1 år, 2,66%

7 436 334 kr, rörligt, 2,85%

7 436 333 kr, 1 år, 0,84%

7 436 333 kr, rörligt, 2,85%

24 018 000 kr

Genomtänkt planering av föreningens medel som föreningen beslutat om har resulterat i en god utveckling av föreningens ekonomi i linje med plan. Under 2022 gjordes en avgiftshöjning med 5 procent av medlems- och garageavgift, samt en höjning med 50 procent för elbilsaddare. Bakgrunden är ökade el-samt räntekostnader.

ARVODE:

I enlighet med tidigare årsstämman beslut är arvudet för styrelsemedlemmar förfogar över 80 000 kr exkl. sociala avgifter som fördelas till medlemmar enligt styrelsebeslut.

Revisorn ersätts i efterhand mot räkning för nerlagt arbete.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på för närvarande 1 163 kr. Eventuell pantsättning debiteras köparen med för närvarande 465 kr. Från och med 2022 gör föreningen en kreditupplysning på nya medlemmar, vid ansökan om medlemskap.

I fastigheten finns gemensam tvättstuga och cykelrum. Föreningen är delaktig i samfällighet tillsammans med Brf Strandskanten (50 %). Samfälligheten förvaltar den gemensamma markytan mellan Brf SjöpärLAN och Brf Strandskanten. Föreningen är även delaktig i Sickla Kanals Samfällighetsförening avseende sopsugsanläggning. Föreningen är medlem i Sjöstadsföreningen och i Bostadsrätterna. Föreningen är medlem i Hammarby Sjöstad Ekonomiska Förening och genom denna ansluten till det fibernät i Hammarby Sjöstad.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 722	2 647	2 600	2 601
Resultat efter fin. poster	-313	-275	166	205
Soliditet, %	76	76	76	79
Yttre fond	2 066	1 870	1 715	1 489
Taxeringsvärde	156 660	119 437	119 437	119 437
Bostadsyta, kvm	3 124	3 124	3 124	3 124
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	788	767	754	754
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 644	7 727	7 944	6 677
Genomsnittlig skuldränta, %	1,01	0,70	0,76	0,71

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	78 006	-	-	78 006
Fond, yttre underhåll	1 870	-	196	2 066
Balanserat resultat	251	-275	-196	-220
Årets resultat	-275	275	-313	-313
Eget kapital	79 852	0	-313	79 540

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-220
Årets resultat	-313
Totalt	-533

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Reservering fond för yttre underhåll	226
Att från yttre fond i anspråk ta	-239
Balanseras i ny räkning	-520
	-533

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 722	2 647
Rörelseintäkter		51	2
Summa rörelseintäkter		2 773	2 649
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 662	-1 705
Övriga externa kostnader	8	-417	-275
Personalkostnader	9	-98	-98
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-666	-587
Summa rörelsekostnader		-2 842	-2 664
RÖRELSERESULTAT		-69	-15
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-244	-254
Summa finansiella poster		-244	-254
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-313	-269
ÅRETS RESULTAT		-313	-269

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	103 368	104 023
Maskiner och inventarier	12	48	29
Summa materiella anläggningstillgångar		103 417	104 052
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		1	1
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		103 418	104 053
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23	18
Övriga fordringar	14	2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	117	108
Summa kortfristiga fordringar		142	128
Kassa och bank			
Kassa och bank		902	803
Summa kassa och bank		902	803
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 044	930
SUMMA TILLGÅNGAR		104 462	104 983

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 006	78 006
Fond för yttre underhåll		2 066	1 870
Summa bundet eget kapital		80 072	79 876
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-220	251
Årets resultat		-313	-275
Summa fritt eget kapital		-533	-24
SUMMA EGET KAPITAL		79 540	79 852
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	7 436
Summa långfristiga skulder		0	7 436
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	24 018	16 873
Leverantörsskulder		404	359
Skatteskulder		9	7
Övriga kortfristiga skulder		-2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	492	456
Summa kortfristiga skulder		24 922	17 694
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 462	104 983

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf SjöpärLAN har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	230	235
Årsavgifter, bostäder	2 476	2 396
Övriga intäkter	67	18
Summa	2 773	2 649

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	156	32
Fastighetsskötsel	68	51
Snöskottning	0	5
Städning	71	67
Trädgårdsarbete	43	38
Övrigt	10	0
Summa	349	193

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	22	0
Garage och p-platser	8	2
Hissar	204	620
Reparationer	203	97
VA	41	0
Summa	477	718

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Energiåtgärder	0	30
Installation av LED armaturer	86	0
Värmesystem	35	
Summa	121	30

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	384	343
Sophämtning	43	150
Vatten	80	73
Summa	507	566

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	53	50
Fastighetsskatt	86	81
Kabel-TV	67	66
Summa	207	197

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	12	11
Juridiska kostnader	104	66
Kameral förvaltning	40	39
Konsultkostnader	0	72
Revisionsarvoden	24	21
Övriga förvaltningskostnader	237	66
Summa	417	275

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	18	18
Styrelsearvoden	80	80
Summa	98	98

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader	0	68
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	244	171
Övriga räntekostnader	0	15
Summa	244	254

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	111 475	106 822
Årets inköp	0	4 652
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	111 475	111 475
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 452	-6 875
Årets avskrivning	-655	-577
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 106	-7 452
Utgående restvärde enligt plan	103 368	104 023
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 720</i>	<i>29 720</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	71 660	57 437
Taxeringsvärde mark	85 000	62 000
Summa	156 660	119 437
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	107	107
Inköp	31	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	138	107
Ingående ackumulerad avskrivning	-78	-69
Avskrivningar	-11	-9
Utgående ackumulerad avskrivning	-90	-78
Utgående restvärde enligt plan	48	29

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Fonder	1	1
Summa	1	1

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2	2
Summa	2	2

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	58	53
Förvaltning	18	18
Kabel-TV	19	17
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	20
Summa	117	108

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordea	2023-11-21	2,86 %	7 145	7 436
Nordea Hypotek	2023-11-21	2,86 %	7 436	7 436
Nordea Hypotek	2023-11-15	0,84 %	7 436	7 436
Nordea Hypotek	2023-11-06	2,66 %	2 000	2 000
Summa			24 018	24 309
Varav kortfristig del			24 018	16 873
Varav avser amortering inom 12 månader			291	291

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, 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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	15	13
El	103	78
Förutbetalda avgifter/hyror	232	223
Löner	44	44
Sociala avgifter	14	14
Uppvärmning	0	49
Utgiftsräntor	63	18
Vatten	21	18
Summa	492	456

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	29 100	29 100
Summa	29 100	29 100

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2022 har föreningen legat i en ekonomisk tvist med Enstar, som installerade fastighetens bergvärme-system. Anledningen är att vi ifrågasatte deras sista faktura. Trots förlikningsförsök från vår sida, blev vi stämda. Medlemmar från styrelsen har vittnat i tingsrätts-förhandlingarna. Den 14 februari 2023 meddelade Stockholms Tingsrätt att Enstars mål ogiltigförklarades och Enstar har nu överklagat till hovrätten. Föreningen har genom vårt försäkringsbolag, Brandkontoret, rätt till ersättning för en del av våra upplupna jurist-kostnader. Styrelsen har lagt ner väldigt mycket tid på det här ärendet under 2022 och kommer fortsätta att göra det under 2023. Juristerna styrelsen har anlitat är hos vår förvaltare Nabo.

Föreningen tog 2023 ett lån på 1,5 miljoner kr. för att kunna betala Enstar om vi hade förlorat i tingsrätten. Föreningen höjde avgifterna samt parkeringsavgiften med 8% den 1 februari 2023.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Ana Santos Celorico Albarran Barata
Ordförande

Bengt Lindberg
Ledarmot

Cecilia Marmolin
Ledarmot

Robert Svensson
Ledamot

Susanne Nordqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Parameter Revision
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2023 09:45

SENT BY OWNER:

Sara Özbay • 10.05.2023 19:16

DOCUMENT ID:

BJxhDZItEh

ENVELOPE ID:

rk3wZLFBVh-BJxhDZItEh

DOCUMENT NAME:

Brf Sjöparlan, 769608-3091 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.
pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANA SANTOS CELORICO ALBARRA N BARAT ana_07@icloud.com	Signed Authenticated	10.05.2023 19:29 10.05.2023 19:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/12/07) IP: 188.151.172.108
2. Marie Susanne Nordqvist susanne.nordqvist@globenhalsan.se	Signed Authenticated	10.05.2023 19:45 10.05.2023 19:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/06/19) IP: 188.151.181.236
3. Bengt Arne Lindberg bengt_a_lindberg@hotmail.com	Signed Authenticated	11.05.2023 11:28 11.05.2023 07:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/06/26) IP: 83.233.66.248
4. Marie Cecilia Marmolin cecilia.marmolin@shm.se	Signed Authenticated	12.05.2023 08:18 12.05.2023 08:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/07/29) IP: 83.233.66.157
5. ROBERT SVENSSON robert.c.svensson@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2023 07:33 15.05.2023 07:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/06/16) IP: 188.151.161.177
6. INGRID MARIE NORDLANDER marie.nordlander@parameterrevision.se	Signed Authenticated	15.05.2023 09:45 15.05.2023 09:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/02/12) IP: 185.45.120.6

* 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 Brf Sjöpärlan
Org.nr. 769608-3091

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöpärlan för år 2022.

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 2022 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.

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

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.

Parameter



B1xv7DyB2-H1lgDmwyB3

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 Sjöparlan för år 2022 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 signering

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

Parameter



B1xv7DyB2-H1lgDmwyB3



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2023 09:47

SENT BY OWNER:

Nabo Group AB • 15.05.2023 09:46

DOCUMENT ID:

H1lgDmwyB3

ENVELOPE ID:

B1xv7DyB2-H1lgDmwyB3

DOCUMENT NAME:

RB Brf Sjöpärlan 2022.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
INGRID MARIE NORDLANDER	 Signed	15.05.2023 09:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/02/12)
marie.nordlander@parameterrevision.se	Authenticated	15.05.2023 09:46	Low	IP: 185.45.120.6

* 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