

Årsredovisning 2023

Brf Sjöpärnan

769608-3091



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf SjöpärLAN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 17 |

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-30. Stadgar registrerades 2018-04-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Klabben 3 | 2002 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2003

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 3 124 kvm. Byggnadernas totalyta är 3638 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Ana Santos Celorico Albarran Barata | Ordförande |
| Bengt Lindberg | Styrelseledamot |
| Erik Fanki | Styrelseledamot |
| Marie Cecilia Marmolin | Styrelseledamot |
| Robert Svensson | Styrelseledamot |
| Anders Mikael Nilsson | Suppleant |
| Kjell Kemi | Suppleant |

Valberedning

Susanne Nordqvist

Helena Norrström

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Marie Nordlander Revisor Parameter Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-26. för att godkänna nya stadgar..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Axema VAKA passersystem installerat. (Inpassering med nyckelbricka)
 - Avlägsnat trasig markbelysning i trädgården.
 - Diskussioner med NEWEL angående serviceavtal för elbilsaddare i garage.
 - Ersatt defekt kopparrör och dragit nya rör från avloppet pumpgrop mot avlopp huvudstam
 - Frånluftsdon i badrum utbytta i flertalet lägenheter. (OVK-anmärkning)
 - Fastighetsgruppen har utfört ett stort antal reparationer och förbättringar i fastigheten, med syfte att hålla ner föreningens kostnader.
 - Fortsatt utredning om åtgärder för bättre avrinning av regnvatten på terrasser vid plan 1 mot trädgården.
 - Garageporten har besiktigats, reparerats och servats under året.
 - Hissar har besiktigats, modifierats, reparerats och servats ett flertal gånger under året.
 - Injustering av radiatorer i lägenheter och allmänna utrymmen i fastigheten.
 - Installation av ny kraftfullare fläkt (fläkt FF4) för bättre utsug via ventilationskanal i kök och badrum.
 - Kontinuerligt arbete utfört med skötsel och översyn av utomhusmiljön runt fastigheten och trädgården.
 - Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) genomförd.
 - Reparation, utbyte och underhåll av Charge Amp (elbils-laddare) i garaget.
 - Stor rensning, spolning och filmning av RB brunnar inklusive dagvattenrör vid cykelrum mot kanal.
 - Spolning och slamsugning i pumpgrop har utförts enligt underhållsplan.
 - Utbyte av lysrörsarmaturer till LED-armaturer trapphus och publika utrymmen i fastigheten
 - 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.

Planerade underhåll

- 2024**
- Avtal tecknas med ny låssmed, Söderlås, Ringvägen 114
 - Årlig brandbesiktning av brandluckor, släckare m.m utförs av Dafo Brand
 - Elsäkerhets-besiktning (ELSÄK-FS 2022:3) av fastighetens elanläggning enligt nya föreskrifter.
 - Ersätta kvarvarande lysrörsarmaturer mot LED-armaturer i fastigheten.
 - Fastsättning av lösa stenplattor på muren längs gångvägen vid spaljén.
 - Fortsatt service och underhåll av värmecentral i fastigheten utförs enligt avtal med WIAB.
 - Installation av nytt tryckhållningssystem inkl. av-gasare till fastighetensvärmesystem
 - Injustering i fastigheten av lägenheternas radiatorer för att få ett permanent och jämnt flöde.
 - Klippning av häcken på framsidan sköts enligt avtal av företaget Två Smålänningar.
 - Kronreducering körsbärsträd i trädgården.
 - Slipning och målning av golv förrådsgångar
 - Slamsugning och rengöring pumpar och pumpgrop för avlopp.
 - Stamspolning/Underhållsspolning avlopp samtliga lägenheter inklusive tvättstuga m.m.

- 2024**
- Teckna supportavtal med NEWEL gällande reparation och service av elbils-laddare i garage.
 - Underhåll såsom målning och utbyte pga dåligt virke i spaljén mot trädgården.
 - Underhåll av trädgården utförs av trädgårdsföretaget Två Smålänningar enligt gemensamt avtal vi har med Brf Strandkanten
 - Årlig städning och rengöring av golv och övriga ytor i garaget.
 - Årlig rengöring av samtliga kärl i soprum.
 - Årlig service av garageport utförs av Skill AB.
 - Översyn och ev. tätning av plåtskarvar på tak.

Avtal med leverantörer

| | |
|----------------------|----------------------------|
| Teknisk förvaltare | WIAB |
| Hissar | Schindler |
| Garage | Skill Motala AB |
| Sophämtning | Remondis Sweden AB |
| Städtjänst | Filip Home Miljöservice AB |
| Trädgårdsskötsel | Två smålänningar |
| Bredband | Tele2 |
| Ekonomisk förvaltare | Nabo |

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i samfällighet med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar den gemensamma markytan mellan Brf SjöpärLAN och Brf Strandkanten. Föreningen är även delaktig i Sickla Kanals Samfällighetsförening med 15%.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlem i Sjästadsföreningen och i Bostadsrätterna samt HSEF.

Vid lägenhetsöverlåtelse 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.

Till byggnaden hör även ett garage med 17 st. parkeringsplatser, samt 2 MC-platser i som hyrs ut till föreningens medlemmar, samt 46 st. källarförråd. I fastigheten finns gemensam tvättstuga och cykelrum.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nytt banklån på 1,5 Mkr togs för att skapa likviditet vid eventuell förlust i pågående tvist med Ferla (tidigare Enstar).

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 8% och 2023-11-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Nytt gruppavtal med Tele2 för bredband.

Schindler Complete-avtal, baserat på HSEF ramavtal för hissarna.

Förnyat 3 årigt-avtal med Skellefteå Kraft, baserat på HSEF ramavtal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 3 051 | 2 722 | 2 647 | 2 600 |
| Resultat efter fin. poster | -375 | -313 | -275 | 166 |
| Soliditet (%) | 75 | 76 | 76 | 76 |
| Yttre fond | 2 054 | 2 066 | 1 870 | 1 715 |
| Taxeringsvärde | 156 660 | 156 660 | 119 437 | 119 437 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 898 | 798 | 772 | 759 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 91 | 91 | 91,0 | 91,2 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 8 168 | 7 688 | 7 781 | 7 944 |
| Skuldsättning per kvm totalyta | 7 014 | 6 602 | 6 682 | 6 822 |
| Sparande per kvm totalyta | 121 | 186 | 95 | 188 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 109 | 106 | 94 | 34 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 22 | 22 | 20 | 21 |
| Energikostnad per kvm totalyta | 131 | 128 | 115 | 54 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,36 | 1,01 | 2,09 | 0,76 |
| Räntekänslighet (%) | 9,10 | 9,64 | 5,00 | 10,47 |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. För er förening ingår garage el som årsavgift.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningens långsiktiga plan är att betala av på lån och skapa en trygg ekonomi för att kunna förvalta fastigheten.

Föreningens ser över kostnader, omförhandlar avtal med leverantörer och kommer under 2024 att omförhandla lån.

Medlemshöjningar har ökat i takt med ökade kostnader och lånekostnader under 2023.

Föreningens bedömning är att visa ett positivt resultat under 2025 och att amortera av på lånet.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31 |
|-----------------------|---------------|--|---------------------------------|---------------|
| Insatser | 78 006 | - | - | 78 006 |
| Fond, yttre underhåll | 2 066 | - | -13 | 2 054 |
| Balanserat resultat | -220 | -313 | 13 | -520 |
| Årets resultat | -313 | 313 | -375 | -375 |
| Eget kapital | 79 540 | 0 | -375 | 79 164 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------|
| Balanserat resultat | -520 |
| Årets resultat | -375 |
| Totalt | -895 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 394 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -146 |
| Balanseras i ny räkning | -1 143 |
| | -895 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 051 | 2 722 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 351 | 51 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 402 | 2 773 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 760 | -1 662 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -435 | -417 |
| Personalkostnader | 10 | -99 | -98 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -669 | -666 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 963 | -2 842 |
| RÖRELSERESULTAT | | 439 | -69 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 17 | 1 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -831 | -244 |
| Summa finansiella poster | | -814 | -244 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -375 | -313 |
| ÅRETS RESULTAT | | -375 | -313 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|----------------|----------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12 | 102 714 | 103 368 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 123 | 48 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 102 836 | 103 417 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 14 | 1 | 1 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 1 | 1 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 102 837 | 103 418 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 13 | 23 |
| Övriga fordringar | 15 | 2 | 2 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 110 | 117 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 125 | 142 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 2 716 | 902 |
| Summa kassa och bank | | 2 716 | 902 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 842 | 1 044 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 105 679 | 104 462 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|----------------|----------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 78 006 | 78 006 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 054 | 2 066 |
| Summa bundet eget kapital | | 80 060 | 80 072 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -520 | -220 |
| Årets resultat | | -375 | -313 |
| Summa fritt eget kapital | | -895 | -533 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 79 164 | 79 540 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 25 518 | 24 018 |
| Leverantörsskulder | | 395 | 404 |
| Skatteskulder | | 14 | 9 |
| Övriga kortfristiga skulder | | -0 | -2 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 589 | 492 |
| Summa kortfristiga skulder | | 26 515 | 24 922 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 105 679 | 104 462 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2023 | 2022 |
|---|--------------|-------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 439 | -69 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 669 | 666 |
| | 1 108 | 597 |
| Erhållen ränta | 17 | 1 |
| Erlagd ränta | -751 | -199 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 374 | 398 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 17 | -14 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 12 | 37 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 403 | 422 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -88 | -31 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -88 | -31 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 1 500 | 0 |
| Amortering av lån | 0 | -291 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 1 500 | -291 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 1 814 | 100 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 902 | 803 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 2 716 | 902 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 779 | 2 476 |
| Hysesintäkter, p-platser | 243 | 230 |
| El | 26 | 16 |
| Övriga intäkter | 3 | 1 |
| Summa | 3 051 | 2 722 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|------------|-----------|
| Öres- och kronutjämning | -0 | 0 |
| Elprisstöd | 91 | 0 |
| Övriga intäkter | 23 | 0 |
| Försäkringsersättning | 236 | 50 |
| Övriga rörelseintäkter | 1 | 1 |
| Summa | 351 | 51 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsskötsel | 64 | 68 |
| Städning | 70 | 71 |
| Besiktning och service | 203 | 156 |
| Trädgårdsarbete | 38 | 43 |
| Övrigt | 0 | 10 |
| Summa | 375 | 349 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|------------|------------|
| Reparationer | 22 | 203 |
| Bostäder | 2 | 22 |
| Tvättstuga | 1 | 0 |
| Trapphus/port/entr | 1 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 16 | 0 |
| VA | 108 | 41 |
| Värme | 4 | 0 |
| Ventilation | 51 | 0 |
| Kabel-tv/bredband | 4 | 0 |
| Hissar | 69 | 0 |
| Garage och p-platser | 2 | 8 |
| Summa | 280 | 273 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|
| installation av LED armaturer samt värmesystem | 0 | 121 |
| Ventilation | 146 | 0 |
| Hissar | 0 | 204 |
| Summa | 146 | 325 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------|------------|------------|
| Fastighetsel | 396 | 384 |
| Vatten | 80 | 80 |
| Sophämtning | 253 | 43 |
| Summa | 729 | 507 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsförsäkringar | 58 | 53 |
| Självrisker | 8 | 0 |
| Kabel-TV | 74 | 67 |
| Fastighetsskatt | 90 | 86 |
| Summa | 230 | 207 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|------------|------------|
| Förbrukningsmaterial | 11 | 12 |
| Övriga förvaltningskostnader | 156 | 237 |
| Juridiska kostnader | 201 | 104 |
| Revisionsarvoden | 26 | 24 |
| Ekonomisk förvaltning | 42 | 40 |
| Summa | 435 | 417 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Styrelsearvoden | 80 | 80 |
| Övriga personalkostnader | 1 | 0 |
| Sociala avgifter | 18 | 18 |
| Summa | 99 | 98 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|---|------------|------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 831 | 244 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 0 |
| Summa | 831 | 244 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 111 475 | 111 475 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 111 475 | 111 475 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -8 106 | -7 452 |
| Årets avskrivning | -655 | -655 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -8 761 | -8 106 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 102 714 | 103 368 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>29 720</i> | <i>29 720</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 71 660 | 71 660 |
| Taxeringsvärde mark | 85 000 | 85 000 |
| Summa | 156 660 | 156 660 |

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|-------------|------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 138 | 107 |
| Inköp | 88 | 31 |
| Utgående anskaffningsvärde | 226 | 138 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -90 | -78 |
| Avskrivningar | -14 | -11 |
| Utgående avskrivning | -104 | -90 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 123 | 48 |

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| Fonder | 1 | 1 |
| Summa | 1 | 1 |

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| Skattekonto | 2 | 2 |
| Summa | 2 | 2 |

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 23 | 22 |
| Städning | 5 | 0 |
| Försäkringspremier | 64 | 58 |
| Kabel-TV | 0 | 19 |
| Förvaltning | 19 | 18 |
| Summa | 110 | 117 |

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2023-12-31 | SKULD 2023-12-31 | SKULD 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek | 2024-11-21 | 4,65 % | 7 145 | 7 145 |
| Nordea Hypotek | 2024-11-21 | 4,65 % | 7 436 | 7 436 |
| Nordea Hypotek | 2024-11-15 | 4,63 % | 7 436 | 7 436 |
| Nordea Hypotek | 2023-11-06 | 2,66 % | | 2 000 |
| Nordea Hypotek | 2024-02-27 | 4,96 % | 1 500 | |
| Nordea Hypotek | 2024-11-06 | 4,59 % | 2 000 | |
| Summa | | | 25 518 | 24 018 |
| Varav kortfristig del | | | 25 518 | 24 018 |

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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 0 |
| El | 67 | 103 |
| Utgiftsräntor | 144 | 63 |
| Vatten | 24 | 21 |
| Löner | 44 | 44 |
| Sociala avgifter | 14 | 14 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 278 | 232 |
| Beräknat revisionsarvode | 18 | 15 |
| Summa | 589 | 492 |

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 29 100 | 29 100 |

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens tvist med FERLA (tidigare Enstar AB). Ferla har överklagat till Hovrätten.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Ana Santos Celorico Albarran Barata
Ordförande

Bengt Lindberg
Styrelseledamot

Erik Fanki
Styrelseledamot

Marie Cecilia Marmolin
Styrelseledamot

Robert Svensson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Marie Nordlander, Parameter Revision
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2024 06:54

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 07.05.2024 16:08

DOCUMENT ID:

B1-Hyl2vfA

ENVELOPE ID:

SyB1UnvMR-B1-Hyl2vfA

DOCUMENT NAME:

Brf Sjöpärlan, 769608-3091 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Bengt Arne Lindberg bengt_a_lindberg@hotmail.com | Signed Authenticated | 07.05.2024 16:31 07.05.2024 16:12 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1953/06/26) IP: 147.161.189.82 |
| 2. ROBERT SVENSSON robert.c.svensson@gmail.com | Signed Authenticated | 07.05.2024 19:05 07.05.2024 19:04 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1968/06/16) IP: 80.216.235.112 |
| 3. ERIK FANKI erikfanki@gmail.com | Signed Authenticated | 07.05.2024 20:00 07.05.2024 19:59 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1987/09/27) IP: 84.216.192.146 |
| 4. ANA SANTOS CELORICO ALBARRA N BARAT ana_07@icloud.com | Signed Authenticated | 07.05.2024 21:49 07.05.2024 21:47 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1970/12/07) IP: 83.57.18.11 |
| 5. Marie Cecilia Marmolin cecilia.marmolin@shm.se | Signed Authenticated | 09.05.2024 00:23 08.05.2024 10:04 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1968/07/29) IP: 62.242.107.154 |
| 6. INGRID MARIE NORDLANDER marie.nordlander@parameterrevisi on.se | Signed Authenticated | 09.05.2024 06:54 09.05.2024 06:53 | 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