

Årsredovisning 2024

Brf Sjöpärnan

769608-3091



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöpärlan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 2023-10-19 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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 3 638 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ana Santos Celorico Albarran Barata	Ordförande
Bengt Lindberg	Styrelseledamot
Elisabeth Hahne	Styrelseledamot
Erik Fanki	Styrelseledamot
Robert Svensson	Styrelseledamot
Kjell Kemi	Suppleant
Anders Mikael Nilsson	Suppleant

Valberedning

Niklas Gustafsson
Bonnie Bernström

Firmateckning

Firman tecknas av två av föreningens ledamöter

Revisorer

Marie Nordlander Revisor Parameter Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2024**
- Avtals-diskussion med NEWEL angående service elbils-laddare i garaget.
Avtal tecknat med ny låssmed, Söderlås AB. (Ringvägen 114)
Elsäkerhetsbesiktning (ELSÄK-FS 2022:3) av fastighetens elanläggning enligt nya föreskrifter.
Fastighetsgruppen har själva utfört ett stort antal reparationer och förbättringar i fastigheten, syftet är att minimera föreningens kostnader.
Hissar har besiktigats, modifierats, reparerats och servats under året.
Kronreduktion av körsbärsträden i trädgården.
Injustering av radiatorer i lägenheter och allmänna utrymmen i fastigheten.
Ny automatik och nytt styrsystem för pumparna i pumpgropen installerade.
Rensning och spolning av RB-brunnar inklusive dagvatten-rör vid cykelrum mot kanal.
Service från NEWEL Charge Amp (elbils-laddare) i garaget.
Serviceavtal pump grop tecknat Nybergs El & Pumpservice AB.
Service och underhåll av värmecentral i fastigheten utförs enligt avtal med WIAB.
Skötsel av trädgård och häck mot gatan utförd av Två Småläningar AB.
Spolning och slamsugning i pumpgrop har utförts enligt underhållsplan.
Stamspolning lägenheter, tvättstugan och garage.
Underhålls-spolning av avlopp i samtliga lägenheter, inklusive garage och tvättstuga.
Utredning om åtgärder för bättre avrinning av regnvatten på terrasser plan 1 mot trädgården.
Årlig brandbesiktning utförd (brandluckor, släckare m.m.) Dafo Brand.
Årlig service av garageport utförs av Skill Motala AB.

Planerade underhåll

- 2025** ● Besiktning av fastighetens allmänna rörsystem.
Ersätta fast telefoni och 3G för nödtelefoner i hissorgar till 4G Schindler Hiss AB.
Ersätta kvarvarande lysrörsarmaturer mot LED-armaturer i fastigheten.
Hissbesiktning och service Schindler Hiss AB.
Injustering av lägenheternas radiatorer för att få ett permanent och jämnt flöde.
Installation Axema passersystem brickläsare (tag) utanför soprum.
Service och underhåll av värmecentral i fastigheten utförs enligt WIAB avtal.
Slipning och målning av golven i förrådsgångar och trapphus.
Spolning och slamsugning i pumpgrop enligt underhållsplan.
Support-avtal tecknas med NEWEL (reparation och service av elbils-laddare i garage).
Underhåll, målning och utbyte av uttjänt virke i spaljén mot trädgården.
Underhåll av trädgården och häck utförs av trädgårdsföretaget Två Smålänningar AB.
Årlig brandbesiktning av brandluckor, släckare m.m. utförs av Dafo Brand AB.
Årlig service av garageport utförs av Skill Motala AB.
Åtgärda eventuellt utbyte karm/dörr soprummet.
Åtgärda avrinning av dagvatten på terrasserna plan 1, delar av taket påverkade.
Översyn och ev. tätning av plåtskarvar på tak.

Avtal med leverantörer

Bredband	Tele2
Ekonomisk förvaltare	Nabo
Garageport	Skill Motala AB
Hissar	Schindler Hiss AB
Sophämtning	Remondis Sweden AB
Städtjänst	Filip Home Miljöservice AB
Teknisk förvaltare	WIAB
Trädgårdsskötsel	Två Smålänningar AB
Avlopps pumpar service pump grop	Nybergs El & Pumpservice AB
Elavtal	Skellefteå Kraft
Elleverantör Elnät	Ellevio
Sopsug	Envac

Medlem i samfällighet

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen betalade tillbaka ett lån på 1,5Mkr till Nordea. Lånet togs för att täcka utgifter vid en ev. förlust i tvisten med Ferla (tidigare Enstar).

Ingen höjning av årsavgiften har gjorts under året, men omvärldsutvecklingen med inflation och höjningar av kostnaderna för exempel uppvärmning och el, gör att en höjning av medlemsavgift kommer att behövas genomföras för kommande räkenskapsår för att kompensera mot inflationen.

Övriga uppgifter

Föreningen vann tvisten med Ferla (tidigare Enstar) i Hovrätten 16 maj 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 378 654	3 051 145	2 722 306	2 646 607
Resultat efter fin. poster	259 759	-375 242	-312 899	-269 302
Soliditet (%)	76	75	76	76
Yttre fond	2 301 418	2 053 550	2 066 222	1 870 189
Taxeringsvärde	156 660 000	156 660 000	156 660 000	119 437 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	993	898	792	767
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,2	91	91	91
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 688	8 168	7 688	7 781
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 602	7 014	6 602	6 682
Sparande per kvm totalyta, kr	285	121	186	95
Elkostnad per kvm totalyta, kr	115	109	106	94
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	22	22	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	148	131	128	115
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,31	3,36	1,01	0,76
Räntekänslighet (%)	7,75	9,10	9,70	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.

Kostnader för el (totalt 32 679 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	78 006 000	-	-	78 006 000
Fond, yttre underhåll	2 053 550	-	247 868	2 301 418
Balanserat resultat	-519 951	-375 242	-247 868	-1 143 061
Årets resultat	-375 242	375 242	259 759	259 759
Eget kapital	79 164 357	0	259 759	79 432 933

Resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel:

Balanserat resultat	-1 143 061
Årets resultat	259 759
Totalt	-883 302

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	393 850
Att från yttre fond i anspråk ta	-93 566
Balanseras i ny räkning	-1 183 586
	-883 302

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 378 654	3 051 145
Övriga rörelseintäkter	3	748 098	350 734
Summa rörelseintäkter		4 126 752	3 401 879
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 720 035	-1 760 121
Övriga externa kostnader	9	-316 700	-435 158
Personalkostnader	10	-97 866	-98 666
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-675 252	-668 884
Summa rörelsekostnader		-2 809 853	-2 962 829
RÖRELSERESULTAT		1 316 900	439 050
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 695	16 741
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 076 836	-831 033
Summa finansiella poster		-1 057 141	-814 292
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		259 759	-375 242
ÅRETS RESULTAT		259 759	-375 242

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	102 058 820	102 713 636
Maskiner och inventarier	13	102 257	122 693
Summa materiella anläggningstillgångar		102 161 077	102 836 329
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		102 162 077	102 837 329
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 458	13 213
Övriga fordringar	15	1 199	1 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	188 200	110 284
Summa kortfristiga fordringar		212 857	125 097
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 720 389	2 716 438
Summa kassa och bank		1 720 389	2 716 438
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 933 246	2 841 535
SUMMA TILLGÅNGAR		104 095 323	105 678 864

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 006 000	78 006 000
Fond för yttre underhåll		2 301 418	2 053 550
Summa bundet eget kapital		80 307 418	80 059 550
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 143 061	-519 951
Årets resultat		259 759	-375 242
Summa fritt eget kapital		-883 302	-895 193
SUMMA EGET KAPITAL		79 424 116	79 164 357
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	24 018 000	25 518 000
Leverantörsskulder		102 124	394 698
Skatteskulder		8 540	13 641
Övriga kortfristiga skulder		-400	-400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	542 943	588 568
Summa kortfristiga skulder		24 671 207	26 514 507
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 095 323	105 678 864

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 316 900	439 050
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	675 252	668 884
	1 992 152	1 107 934
Erhållen ränta	19 695	16 741
Erlagd ränta	-1 128 910	-750 805
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	882 937	373 870
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-87 760	16 522
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-291 226	12 241
Kassaflöde från den löpande verksamheten	503 951	402 633
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-88 431
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-88 431
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 500 000
Amortering av lån	-1 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 500 000	1 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-996 049	1 814 202
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 716 438	902 236
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 720 389	2 716 438

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöpärnan 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 bredband, 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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 025 020	2 778 924
Hysesintäkter, p-platser	277 802	243 281
Kabel-TV/Bredband	43 056	0
El	32 679	26 250
Övriga intäkter	97	2 690
Summa	3 378 654	3 051 145

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-4	-2
Elprisstöd	0	90 915
Övriga intäkter	360	23 478
Försäkringsersättning	216 307	235 600
Erhållna skadestånd	517 061	0
Övriga rörelseintäkter	14 374	743
Summa	748 098	350 734

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	65 340	63 558
Besiktning och service	226 985	202 851
Städning	76 585	70 185
Trädgårdsarbete	69 443	38 454
Summa	438 352	375 048

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	49 937	22 299
Bostäder	5 363	2 481
Tvättstuga	0	1 479
Trapphus/port/entr	0	556
Dörrar och lås/porttele	18 862	15 566
VA	91 516	108 265
Värme	12 525	3 681
Ventilation	3 625	51 240
Kabel-tv/bredband	0	3 750
Hissar	7 968	69 082
Balkonger	18 250	0
Garage och p-platser	4 956	1 662
Försäkringsärende/vattenskada	53 202	0
Summa	266 204	280 061

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VA	93 566	0
Ventilation	0	145 982
Summa	93 566	145 982

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	417 867	396 046
Vatten	119 137	79 830
Sophämtning	104 050	252 823
Summa	641 054	728 699

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	63 619	57 969
Självrisker	25 912	8 260
Kabel-TV	31 925	74 408
Bredband	17 949	0
Bredband/Kabeltv	49 874	0
Fastighetsskatt	91 580	89 694
Summa	280 859	230 331

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	100 473	155 747
Förbrukningsmaterial	31 942	10 979
Juridiska kostnader	96 681	201 144
Revisionsarvoden	26 375	25 500
Ekonomisk förvaltning	42 972	41 788
Konsultkostnader	18 256	0
Summa	316 700	435 158

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	80 003	80 003
Övriga personalkostnader	0	800
Sociala avgifter	17 863	17 863
Summa	97 866	98 666

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 066 826	831 033
Övriga räntekostnader	10 010	0
Summa	1 076 836	831 033

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	111 474 715	111 474 715
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	111 474 715	111 474 715
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 761 079	-8 106 263
Årets avskrivning	-654 816	-654 816
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 415 895	-8 761 079
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	102 058 820	102 713 636
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 720 000</i>	<i>29 720 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	71 660 000	71 660 000
Taxeringsvärde mark	85 000 000	85 000 000
Summa	156 660 000	156 660 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	226 286	137 855
Inköp	0	88 431
Utgående anskaffningsvärde	226 286	226 286
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-103 593	-89 525
Avskrivningar	-20 436	-14 068
Utgående avskrivning	-124 029	-103 593
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	102 257	122 693

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Fonder	1 000	1 000
Summa	1 000	1 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 199	1 600
Summa	1 199	1 600

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 648	22 866
Städning	0	4 687
Försäkringspremier	71 907	63 619
Kabel-TV	0	235
Förvaltning	19 645	18 877
Summa	188 200	110 284

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2024-11-21	3,16 %	7 145 334	7 145 334
Nordea Hypotek	2025-11-21	3,16 %	7 436 333	7 436 333
Nordea Hypotek	2025-11-17	3,25 %	7 436 333	7 436 333
Nordea Hypotek	2024-02-27	4,96 %		1 500 000
Nordea Hypotek	2024-11-06	4,06 %		2 000 000
Nordea Hypotek	2025-11-20	3,20 %	2 000 000	
Summa			24 018 000	25 518 000
Varav kortfristig del			24 018 000	25 518 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 018 000 kr.

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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236	236
Städning	5 856	0
El	55 858	67 192
Utgiftsräntor	91 478	143 552
Vatten	29 870	23 932
Löner	43 609	43 609
Sociala avgifter	13 701	13 701
Förutbetalda avgifter/hyror	283 335	278 346
Beräknat revisionsarvode	19 000	18 000
Summa	542 943	588 568

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	29 100 000	29 100 000

Underskrifter

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

Stockholm

Ana Santos Celorico Albarran Barata
Ordförande

Bengt Lindberg
Styrelseledamot

Elisabeth Hahne
Styrelseledamot

Erik Fanki
Styrelseledamot

Robert Svensson
Styrelseledamot

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

Parameter Revision
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 18:05

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 25.04.2025 11:18

DOCUMENT ID:

SJxwuXR_Jlx

ENVELOPE ID:

r1vOmCd1eI-SJxwuXR_Jlx

DOCUMENT NAME:

Brf Sjöparlan, 769608-3091 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bengt Arne Lindberg bengt_a_lindberg@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 11:42 25.04.2025 11:32	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.110.244
2. ANA SANTOS CELORICO ALBARRA N BARAT ana_07@icloud.com	Signed Authenticated	25.04.2025 12:26 25.04.2025 12:20	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.109.78
3. ROBERT SVENSSON robert.c.svensson@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 12:46 25.04.2025 12:45	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.194.148
4. SVEN ERIK FANKI erikfanki@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 16:44 25.04.2025 16:44	eID Low	Swedish BankID IP: 212.116.75.66
5. ELISABETH HAHNE mickahahne@yahoo.se	Signed Authenticated	25.04.2025 17:57 25.04.2025 17:44	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.109.167
6. INGRID MARIE NORDLANDER marie.nordlander@parameterrevision.se	Signed Authenticated	25.04.2025 18:05 25.04.2025 18:04	eID Low	Swedish BankID IP: 20.240.247.63

* 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 Sjöpärulan
Org.nr. 769608-3091

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöpärulan för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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.

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 Sjöpärlan för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 18:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 25.04.2025 11:18

DOCUMENT ID:

SkEw_7001gx

ENVELOPE ID:

HJX8dmCukxg-SkEw_7001gx

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGRID MARIE NORDLANDER	 Signed	25.04.2025 18:04	eID	Swedish BankID
marie.nordlander@parameterrevisi on.se	Authenticated	25.04.2025 18:03	Low	IP: 20.240.247.63

* 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