

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF SJÖJUNGFRUN 1

2022

Kallelse och dagordning ordinarie föreningsstämma i Brf Sjöjungfrun1

Dag: Tisdagen den 25 april kl. 19.30

Plats: Solidaritetshuset, Tegelviksgatan 40

Dagordning

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och ombud
2. Stämmans öppnande
3. Godkännande av dagordningen - *Beslut*
4. Val av ordförande och sekreterare vid stämman - *Beslut*
5. Val av justeringsmän tillika rösträknare - *Beslut*
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett - *Beslut*
7. Upprättande och godkännande av röstlängd - *Beslut*
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning - *Beslut*
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckning av förlust
13. Beslut om arvoden för nästkommande verksamhetsår
14. Val av halva antalet styrelseledamöter - *Beslut*
15. Val av revisorer och suppleant - *Beslut*
16. Val av ledamöter i valberedningen - *Beslut*
17. Första beslut om ändring av stadgarna för att anpassa dessa till den nya Bostadsrättslag som trädde i kraft 2023-01-01. Slutligt beslut föreslås tas på nästa ordinarie årsstämma. Förslag till beslutet bifogas i det utskick som gjorts.
18. Övriga ärenden
 - a. Information om övriga funktionärer som portombud och ansvariga för trädgård, garage, bastu och Kajutan
 - b. Presentation av budget för 2023
 - c. Övrig information från styrelsen
19. Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande kommer en stunds allmän information med tillfälle för frågor och svar.

Hjärtligt välkomna!

Stockholm 2023-02-15

Styrelsen

Brf Sjöjungfrun 1
Org nr 769600-5532

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Marken innehas med tomträtt genom avtal med Stockholms stad. Avtalet omförhandlades 2015 då avgälden efter en tvåårig övergångsperiod fördubblats. Det nuvarande avtalet löper ut 2025.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-04-26, och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Staffan Tibblin	Ordförande	2024
Bernt Fälting	Ledamot	2024
Arne Westin	Ledamot	2024
Åke Sandahl	Ledamot	2023
Cecilia Smith Jonasson	Ledamot	2023

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Mats Lehtipalo från ADECO Revisorer KB, och som revisorssuppleant valdes Birger Nordmark från ADECO Revisorer KB.

Till valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Inga-Lill Söderman, Jane Fälting och Ingela Tegemo.

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

Föreningsstämman reserverade två prisbasbelopp (96 600 kr) i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Cigarren 3, Stockholms Kommun. Fastigheten omfattar 56 st bostäder, gemensamhetslokal, en restauranglokal, en basstation för mobiltelefoni samt 12 st garageplatser i ett med två grannföreningar gemensamt garage. Nybyggnadsår och värdeår 1997.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid årets slut var alla garageplatser, restauranglokal och basstation uthyrda. Total boyta 4 263 m², lokalyta 104 m². Sammanlagd yta: 4 367 m².

Under räkenskapsåret har 4 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Gjensidige.

Föreningen har avtal med bl.a. följande leverantörer:

Område:	Avtalspart:	Senaste ändring:
Fjärrvärme	Stockholm Exergi	2019
El	Nordic Green Energy	2013
Ekonomisk Förvaltning	MBF	2016
Teknisk Förvaltning	Borg&Merio AB	2019
Hissar	Stockholms Hiss-& Elteknik	2016
Styrning undercentral	Indoor Energy Services	2019
Städning	Plussa	2016
Trädgård	JE Mark	2017
Tak värme/skottning	Dimson	2016
TV Bredband	Tele2	2021
Snöskottning	JE Mark	2015

Övriga funktionärer i föreningen:

Ewa Ekström	Kajutan
Britt-Marie Karlsson	Trädgård
Inga-Lill Båsk Ekelund	Trädgård
Tommy Karlsson	Fastighetsskötare, Bastun
Jane Fälting	Portombud 81:an
Henry Hellman	Portombud 83:an
Michael Öhman	Portombud 85:an
Lennart Lindberg	Portombud 87:an

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 kunde vi äntligen se Coronapandemin klinga av och vi kunde åter träffas på normalt sätt. Vi kunde åter ha våra styrelsemöten i Kajutan igen och vi kunde sätta i gång en del projekt som varit vilande under pandemin.

Årsstämman 2022 genomfördes på traditionellt sätt i Solidaritetshuset och två nya styrelseledamöter valdes. Bernt Fältning tog över som fastighetsansvarig efter Micke Öhman och Åke Sandahl gjorde come back i styrelsen då han tog över som sekreterare efter Inger Stenberg.

Projektet Gemensam el, som startade upp i slutet av 2021, är nu i full drift och utdebiteringen av elkostnaden samtidigt med avgiften till föreningen har kommit i gång. Styrelsen har anslutit vår förening till Hammarby Sjöstads Ekonomiska Förening, en förening bestående av ett stort antal bostadsrättsföreningar runt Hammarby sjö, som har som målsättning att handla upp olika varor och tjänster (bland annat el) till bra villkor till sina medlemmar.

Under 2022 har vi kommit i gång på allvar med renoveringen av våra hissar. Tidigt under året renoverades hissen i 83:an och under hösten var det dags i 85:an. Vi kommer att gå vidare med de två återstående hissarna under 2023 och 2024. Erfarenheterna från de två renoveringar som redan genomförts är att arbetet gått betydligt snabbare än vad entreprenören utlovat och med hjälpsamma grannar och en positiv inställning från våra medlemmar har det hela gått över förväntan.

Under 2022 har föreningen genomfört en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) som ska göras vart 6:e år. Efter påpekanden har en del köksfläktar som stört ventilationen bytts ut och nu är allt godkänt.

Under 2022 fick föreningen en ny hyresgäst i restauranglokalen, Bryggans Kök & Bar. Glädjande nog går det mycket bra för de nya hyresgästerna med god tillströmning av kunder.

Som alla känner till har räntorna ökat väsentligt under 2022 och eftersom vi har en policy på att ha 50% av lånen med rörlig ränta, har föreningen drabbats av ökande ränteutgifter. De väsentligt högre räntekostnaderna är huvudorsaken till att föreningen i slutet av 2022 beslöt att öka årsavgifterna med 15% per 1 januari 2023. Styrelsen informerade medlemmarna om den ekonomiska situationen och även om det pågående arbetet med att se över energianvändningen i föreningen på ett extra informationsmöte i Solidaritetshuset den 7 december.

På grund av ökande energikostnader har styrelsen under hösten initierat ett antal projekt syftande till att minimera energianvändningen i fastigheterna och arbetet kommer att fortsätta under 2023.

Styrelsen har hållit tolv protokollförda sammanträden varav ett konstituerande.

Två nummer av Medlemsbladet har delats ut och vi i styrelsen har försökt vara mer aktiva med att uppdatera informationen på föreningens hemsida.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	4 127 790	3 868 915	3 909 140	3 850 414
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 198 740	-17 827	517 677	-22 700
Soliditet	%	59	60	60	60
Likviditet	%	159	216	236	172
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	759	759	759	759
Skuldsättning per kvm	kr	6 350	6 378	6 405	6 430
Energikostnad per kvm	kr	301	258	211	222
Räntekänslighet	%	8,6	8,6	8,6	8,7
Sparande per kvm	kr	123	142	235	162

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	22 595 000	13 215 000	698 558	6 677 022	-17 827
Reservering till yttre fond			211 100	-211 100	
Ianspråktagande av yttre fond			-148 811	148 811	
Balansering av föregående års resultat				-17 827	17 827
Årets resultat					<u>-1 198 740</u>
Belopp vid årets utgång	22 595 000	13 215 000	760 847	6 596 906	-1 198 740

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	6 596 907
Årets resultat	-1 198 740
	<u>5 398 167</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	483 667
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-1 244 514
I ny räkning balanseras	6 159 014
	<u>5 398 167</u>

Brf Sjöjungfrun 1
769600-5532

6(16)

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 127 790	3 868 915
Summa rörelseintäkter		4 127 790	3 868 915
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 952 980	-2 725 618
Periodiskt underhåll	5	-1 244 514	-148 811
Övriga externa kostnader	6	-213 239	-162 556
Arvoden och personalkostnader	7	-152 335	-152 752
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-491 212	-491 212
Summa rörelsekostnader		-5 054 280	-3 680 949
Rörelseresultat		-926 490	187 966
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 311	9 339
Räntekostnader		-278 561	-215 132
Summa finansiella poster		-272 250	-205 793
Resultat efter finansiella poster		-1 198 740	-17 827
Årets resultat		-1 198 740	-17 827
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-1 198 740	-17 827
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 244 514	148 811
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-483 667	-211 100
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-437 893	-80 116

Brf Sjöjungfrun 1
769600-5532

7(16)

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

9

68 795 601

69 286 813

Summa materiella anläggningstillgångar

68 795 601

69 286 813

Summa anläggningstillgångar

68 795 601

69 286 813

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

9 120

7 147

Övriga fordringar

10

114 935

-7 452

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

236 814

285 223

Klientmedel i SHB

1 534 266

2 518 766

Summa kortfristiga fordringar

1 895 135

2 803 684

Kassa och bank

Kassa och Bank

204 953

205 456

Summa kassa och bank

204 953

205 456

Summa omsättningstillgångar

2 100 088

3 009 140

Summa tillgångar

70 895 689

72 295 953

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		35 810 000	35 810 000
Fond för yttre underhåll		760 847	698 558
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>36 570 847</u>	<u>36 508 558</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 596 906	6 677 022
Årets resultat		-1 198 740	-17 827
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>5 398 166</u>	<u>6 659 195</u>
Summa eget kapital		41 969 013	43 167 753
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	8 440 000	8 460 000
Summa långfristiga skulder		8 440 000	8 460 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	19 292 610	19 393 514
Leverantörsskulder		190 266	270 664
Skatteskulder		130 039	218 028
Övriga skulder	13	59 395	59 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		814 366	726 681
Summa kortfristiga skulder		20 486 676	20 668 200
Summa eget kapital och skulder		70 895 689	72 295 953

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-926 490	187 966
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	491 212	491 212
Erhållen ränta	6 311	9 339
Erlagd ränta	-278 561	-215 132
	<u>-707 528</u>	<u>473 385</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-75 951	15 520
Ökning/minskning leverantörsskulder	-80 398	155 475
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-222	170 659
	<u>-864 099</u>	<u>815 039</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-864 099	815 039
Investeringsverksamheten		
Inköp/aktiveringar	0	-188 750
	<u>0</u>	<u>-188 750</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-188 750
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-120 904	-116 258
	<u>-120 904</u>	<u>-116 258</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 904	-116 258
Årets kassaflöde	-985 003	510 031
Likvida medel vid årets början	2 724 222	2 214 191
	<u>1 739 219</u>	<u>2 724 222</u>
Likvida medel vid årets slut	1 739 219	2 724 222

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	200 år	(t.o.m. år 2198)
Ombyggnad 1 (byggnadsinventarier)	10 år	(t.o.m. år 2024)
Gemensam el	10 år	(t.o.m. år 2030)
Inventarier	5 år	(Avskrivet)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

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

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

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde

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

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

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Med anledning av situationen i omvärlden kommer föreningen sannolikt att påverkas av ökade kostnader, för bland annat el och räntor, när bindningstider löper ut.

Upplýsingar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 236 448	3 236 448
Hyror lokaler	224 784	218 640
Hyror parkering	223 200	223 200
Elavgifter	356 521	78 199
Övriga hyresintäkter	3 200	2 700
Övriga hyrestillägg*	10 405	49 524
Driftskostnadsbidrag	0	35 000
Övriga intäkter	65 764	69 800
Återförda reserveringar	7 469	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	4 127 791	3 913 511
Hyresförluster vakanser lokaler	0	-44 596
Summa nettoomsättning	<u>4 127 791</u>	<u>3 868 915</u>

* Övriga hyrestillägg avser prel. fastighetsskatt och hyrestillägg för lokalhyresgäst.

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetskötsel	247 281	208 407
Reparationer, löpande underhåll	269 571	331 317
Elavgifter	518 040	314 334
Uppvärmning	716 101	737 676
Vatten och avlopp	80 636	74 206
Renhållning	137 657	91 384
Försäkringar	60 965	54 214
Tomträttsavgäld	625 300	625 300
Avgift till gemensamhetsanläggning	38 058	30 000
Kabel-TV / Internet	123 063	133 163
Övriga fastighetskostnader	14 684	15 764
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	121 624	109 854
Summa driftskostnader	<u>2 952 980</u>	<u>2 725 619</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Byte hissar	1 108 750	0
Underhållsarbete avlopp	60 519	0
Obligatorisk Ventilations Kontroll	36 375	0
Rensning mursten	38 870	0
Porttelefon	0	10 000
Byte av hissdörr	0	65 061
Filterbyte	0	73 750
Summa periodiskt underhåll	<u>1 244 514</u>	<u>148 811</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	551	0
Kontorsmaterial	0	60
Kommunikation	20 608	19 784
Porto	0	120
Revision	33 250	21 530
Föreningsmöten	28 748	17 984
Ekonomisk och administrativ förvaltning	77 920	74 020
Övriga förvaltningskostnader	6 291	6 015
Konsultarvoden	10 125	3 100
Övriga externa tjänster	29 895	14 220
Medlems- och föreningsavgifter	5 851	5 723
Summa övriga externa kostnader	<u>213 239</u>	<u>162 556</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	96 600	95 200
Lönekostnader	33 476	31 820
Sociala kostnader	21 646	25 131
Övriga personalkostnader	613	601
Summa arvoden, personalkostnader	<u>152 335</u>	<u>152 752</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	5 599	9 302
Övriga ränteintäkter	712	37
Summa finansiella intäkter	<u>6 311</u>	<u>9 339</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 053 712	79 053 712
Inköp/Aktiveringar	0	188 750
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 053 712	79 242 462
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 936 774	-9 464 437
Årets avskrivningar	-491 212	-491 212
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 427 986	-9 955 649
Utgående planenligt värde	<u>68 795 601</u>	<u>69 286 813</u>
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>68 795 601</u>	<u>69 286 813</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	88 106 000	70 365 000
Taxeringsvärde mark	134 550 000	93 450 000
	<hr/>	<hr/>
	222 656 000	163 815 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	219 000 000	161 000 000
Lokaler	3 656 000	2 815 000
	<hr/>	<hr/>
	222 656 000	163 815 000
Not 10 Övriga fordringar		
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	133	17
Övriga fordringar	114 802	-7 469
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>114 935</u>	<u>-7 452</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	2,38	3 mån	6 697 610
SBAB	3,69	2023-12-06	5 770 000
SWHY	1,877	3 mån	6 805 000
SWHY	0,91	2026-08-25	8 460 000
Summa skulder till kreditinstitut			27 732 610
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-125 929
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-19 166 681
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			8 440 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			27 102 965

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
Summa ställda säkerheter	43 000 000	43 000 000

Brf Sjöjungfrun 1
769600-5532

16(16)

Not 13 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Personalens källskatt	631	617
Upplupna sociala avgifter	214	206
Skulder till MBF	0	-60
Deponerade medel	58 550	58 550
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>59 395</u>	<u>59 313</u>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Bernt Fälting

Staffan Tibblin
Ordförande

Åke Sandahl

Cecilia Smith Jonasson

Arne Westin

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

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

Deltagare

STAFFAN TIBBLIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-23 08:49:04 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Staffan Arne Tibblin

Datum

Staffan Tibblin

Leveranskanal: E-post

CECILIA SMITH JONASSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-24 10:20:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Cecilia Jonasson

Datum

Cecilia Smith Jonasson

Leveranskanal: E-post

ÅKE SANDAHL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-24 20:44:11 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÅKE SANDAHL

Datum

Åke Sandahl

Leveranskanal: E-post

BERNT FÄLTING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-25 08:29:29 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bernt Per Edvin Fältling

Datum

Bernt Fältling

Leveranskanal: E-post

ARNE WESTIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-25 08:48:06 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ARNE WESTIN

Datum

Arne Westin

Leveranskanal: E-post

MATS LEHTIPALO Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-25 11:27:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS LEHTIPALO

Datum

Mats Lehtipalo

Leveranskanal: E-post

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöjungfrun 1
Org.nr. 769600-5532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöjungfrun 1 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöjungfrun 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt digital signatur

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR

Deltagare

MATS LEHTIPALO Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-25 11:28:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS LEHTIPALO

Datum

Mats Lehtipalo

Leveranskanal: E-post

Valberedningens förslag till Brf Sjöjungfruns årsstämma den 25 april 2023

Styrelse 2022/2023

Staffan Tibblin	Ordf
Arne Westin	Ledamot
Åke Sandahl	Ledamot
Cecilia Smith Jonasson	Ledamot
Bernt Fälting	Ledamot

Styrelse 2023/2024

Staffan Tibblin	1 år kvar
Arne Westin	1 år kvar
Åke Sandahl	Omval 2 år
Cecilia Smith Jonasson	Omval 2 år
Bernt Fälting	1 år kvar

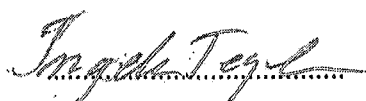
Revisorer

Mats Lehtipalo, ADECO Revisorer	Omval 1 år
Birger Nordmark, ADECO Revisorer	Suppleant
	Omval 1 år

Valberedning

Ingela Tegelman	1 år kvar
Jane Fälting	Omval 2 år
Inga-Lill Söderman	Omval 2 år

Stockholm den 10 februari 2023



Ingela Tegelman



Jane Fälting



Inga-Lill Söderman

Förslag till årsstämman 2023 angående ändringar i föreningens stadgar för att anpassa dessa till de förändringar som gjorts i den nya Bostadsrättslagens som infördes 1 januari 2023.

§29.2 ändras

Från:

"Ändring av befintliga ledningar för el, avlopp, värme, eller vatten, eller"

Till:

"Ändring av befintliga eller nykonstruktion av ledningar för avlopp, värme, vatten eller ventilation, eller"

Sist i denna paragraf tilläggs:

Medlem äger rätt att överklaga styrelsens beslut till Hyresnämnden

I §34 Förverkande av bostadsrätt läggs till:

Punkt 11

Om medlemmen inte inom två månader vidtagit de rättelser som styrelsen beslutat på grund av olovliga åtgärder i lägenheten och medlemmen inte heller fått något godkännande från Hyresnämnden.

Styrelse och funktionärer i brf Sjöjungfrun 1 2023-2024

Namn	Adr	Telefon/mail	Ansvarsområde
Staffan Tibblin Ordförande	83	070-797 9207 Staffan.tibblin@gmail.com	Ordförande
Cecilia Smith Jonasson Ledamot	83	070 542 2289 cecilia@smith-jonasson.com	Ekonomiansvarig
Åke Sandahl Ledamot	83	073 206 1704 akesandahl@gmail.com	Sekreterare Garagekön
Bernt Fälting Ledamot	81	070 510 2002 Bernt.falting3@gmail.com	Tekniska ärenden
Arne Westin Ledamot	81	070-715 1255 Arne.westin@gmail.com	Medlemsfrågor
Ewa Ekström	87	070 262 2484 ewabjornekstrom@gmail.com	Kajutan
Britt-Marie Karlsson	81	073-302 97 87 bmkarlsson194508@gmail.com	Trädgård
Inga-Lill Båsk Ekelund	81	073-930 91 52 ingalill.baskekelund@gmail.com	Trädgård
Tommy Karlsson	81	070-456 25 25 tkar5221@gmail.se	Fastighetsskötare Bastun
Jane Fälting	81	070-399 5548 jane.falting15@gmail.com	Portombud 81:an
Annelie Tibblin	83	072 913 4383 annelie.tibblin@gmail.com	Portombud 83:an
Michael Öhman	85	070-745 6834 micke@ohmanbygg.eu	Portombud 85:an
Lennart Lindberg	87	073-096 27 33 Lindberg1@hotmail.com	Portombud 87:an

BRF Sjöjungfrun 1

Årsbudget 2023-01-01 - 2023-12-31	Budgetförslag 2023	Bokslut 2022	Bokslut 2021
FÖRENINGENS INTÄKTER			
Årsavgifter bostäder	3 721 915	3 236 448	3 236 448
Årsavgifter	3 721 915	3 236 448	3 236 448
Hyror lokaler	224 784	224 784	218 640
Hyror garage	223 200	223 200	223 200
Hyror	447 984	447 984	441 840
Elavgifter	0	141 020	78 199
Elavg moms	298 000	215 501	0
Bränsleavgifter	298 000	356 521	78 199
Hysesförluster lokaler	0	0	-44 596
Hysesförluster	0	0	-44 596
Hyror hyrestillägg	36 564	10 405	49 524
Hyror övrigt	0	3 200	2 700
Övriga hyror	36 564	13 605	52 224
Driftskostnadsbidrag	0	0	35 000
Återförda reserveringar		7 469	
Övriga intäkter	54 400	59 200	69 800
Övriga intäkter	54 400	59 200	69 800
SUMMA INTÄKTER	4 558 863	4 127 790	3 868 915
FÖRENINGENS KOSTNADER			
Fastighetsskötsel	-222 600	-247 281	-208 407
Löpande reparationer	-250 000	-269 571	-331 317
Periodiskt underhåll	-155 000	-1 244 514	-148 811
Elavgifter	-534 000	-518 040	-314 334
Uppvärmning	-785 200	-716 101	-737 676
Vatten och avlopp	-97 500	-80 636	-74 206
Renhållning	-120 400	-137 657	-91 384
Försäkringar	-66 300	-60 965	-54 214
Tomträttsavgäld	-658 800	-625 300	-625 300
Avgift till gemensamhetsanläggning	-30 000	-38 058	-30 000
Kabel-tv avg / Internet	-129 200	-123 063	-133 163
Övriga fastighetskostnader	-15 000	-14 684	-15 764
Fastighetskostnader	2 436 300	-2 314 504	-2 076 040
Fastighetsskatt	-125 000	-121 600	-109 854
Omkostnader för inventarier	0	-551	0

BRF Sjöjungfrun 1

Årsbudget 2023-01-01 - 2023-12-31	Budgetförslag 2023	Bokslut 2022	Bokslut 2021
Arvoden styrelse	-96 600	-96 600	-95 200
Arvoden övrigt	0	0	0
Arvoden revision	-28 200	-33 250	-21 530
Arvoden förvaltning	-80 600	-77 920	-74 020
Arvoden	-205 400	-207 770	-190 750
Kontorsmaterial	-1 500	0	-60
Kommunikationskostnader	-19 000	-20 608	-19 784
Portokostnader	-200	0	-120
Kostnader för föreningsmöten	-21 000	-28 748	-17 984
Övr förvaltningskostnad	-5 000	-6 291	-6 015
Medlems- och föreningsavgifter	-5 200	-5 851	-5 723
Övr externa kostnader	-500	0	0
Div förvaltningskostnader	-52 400	-61 498	-49 686
Konsultarvoden	0	-10 125	-3 100
Övr externa tjänster	-31 400	-29 895	-14 220
Externa tjänster	-31 400	-40 020	-17 320
Löner fastighetskötare	-27 600	-27 576	-31 820
Lön tillfälligt anställd	-5 900	-5 900	0
Lönekostnader	-33 500	-33 476	-31 820
Arbetsgivaravgifter	-40 900	-21 646	-25 131
Sociala kostnader	-40 900	-21 646	-25 131
Övriga personalkostnader	-700	-613	-601
Övriga personalkostnader	-700	-613	-601
Avskrivningar	-506 900	-491 212	-491 212
SUMMA KOSTNADER	-4 060 200	-5 054 256	-3 680 949
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	498 700	-926 466	187 966
Ränteintäkter klientmedelskonto	2 800	5 599	9 302
Ränteintäkter hyresfordringar	0	712	37
Finansiella intäkter	2 800	6 311	9 339
Räntekostnader	-749 800	-278 061	-212 402
Dröjsmålsräntor leverantörsskuld	0	0	-176
Kostnadsräntor skatter & soc	0	0	-1 344
Finansiella kostnader	-500	-500	-1 210
Finansiella kostnader	-750 300	-278 561	-215 132
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-248 800	-1 198 716	-17 827
Avsättning för periodiskt underhåll	-264 300	-483 667	-211 100
Avsättning för periodiskt underhåll	-264 300	-483 667	-211 100
Uttag fond periodiskt underhåll	155 000	1 244 514	148 811
Resultat efter disposition av underhåll	-358 100	-437 869	-80 116