



*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF SJÖJUNGFRUN 1

2023

Kallelse och dagordning ordinarie föreningsstämma i Brf Sjöjungfrun1

Dag: Tisdagen den 23 april 2024 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. Andra beslut om ändring av stadgarna för att anpassa dessa till den nya Bostadsrättslag som trädde i kraft 2023-01-01. Första beslutet togs vid årsstämman 2023.
18. Övriga ärenden
 - a. Information om övriga funktionärer som portombud och ansvariga för trädgård, garage, bastu och Kajutan
 - b. Presentation av budget för 2024
19. Stämmans avslutande

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

Hjärtligt välkomna!

Stockholm 2024-02-15

Styrelsen

Förslag till årsstämman 2024 att bekräfta det beslut som togs på 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.

Brf Sjöjungfrun 1
Org nr 769600-5532

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

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 2023-04-25, 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	2025
Cecilia Smith Jonasson	Ledamot	2025

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 Tegelmo.

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

Föreningsstämman reserverade två prisbasbelopp (105 000 kr) i arvode till styrelsen.

Föreningen innehar tomträtten till 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.

Föreningen är del i tre gemensamhetsanläggningar. En gemensamhetsanläggning avseende parkeringsgarage, en avseende skötsel av gård samt en avseende mottagningsstation för sopor.

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 två st bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Gjensidige. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår för alla lägenheter.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som löper t.o.m. 2026.

Föreningen har avtal med bl.a. följande leverantörer:

Område:	Avtalspart:	Senaste ändring:
Fjärrvärme	Stockholm Exergi	2019
El	Skellefteå Kraft	2023
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	Två Smälänningar	2023
Tak värme/skottning	Dimson	2016
TV Bredband	Tele2	2021
Snöskottning	Två Smälänningar	2023

Övriga funktionärer i föreningen:

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 1 januari 2023 höjdes avgifterna till föreningen för första gången sedan föreningen bildades för drygt 25 år sedan. Höjningen blev 15% och berodde huvudsakligen på kraftigt stigande räntor. Hälften av föreningens lån har rörliga räntor och dessa påverkades omedelbart. Ett av lånen med lite längre löptid omsattes i slutet av 2022 och drabbades också av det högre ränteläget. Slutligen har föreningen ett lån med låg bunden ränta fram till aug 2026. Utöver ökade räntekostnader har föreningen drabbats generellt av den ökande inflationen vilket resulterat i höjda kostnader för fjärrvärme, vatten & avlopp mm. Elkostnaderna var höga under vintern 2022/2023 men har lyckligtvis fallit tillbaka sedan dess.

Under 2023 renoverades hissen i 87:an, så nu är det bara en hiss kvar att renovera. Under året har vi haft en del problem med värmesystemet. Vi har tvingats byta ut två pumpar och även beslutat att byta ut samtliga termostatventiler i fastigheten eftersom dessa nu är så gamla att de inte fungerar tillfredsställande. Detta kan resultera i läckage eller att de stannar i för varmt eller kallt läge. Utbytet av dessa ventiler kommer, tillsammans med pumpbytena, att kosta föreningen cirka 500 000 kr. Termostatventilerna kopplade till golvvärmen i badrummen byttes under 2023 medan utbyten av övriga radiatorventiler kommer att genomföras i början av 2024. Vi har av denna anledning beslutat att skjuta upp renoveringen av hissen i 81:an till 2025.

När beslutet om avgiftshöjningen med 15% togs, var den allmänna meningen att räntorna skulle vända nedåt redan under 2023. Så blev inte fallet. När vi för några månader sedan tog beslutet att höja avgifterna med ytterligare 10% den 1 januari 2024 var det för att vi utgick ifrån att ränteläget skulle förbli högt under 2024 samtidigt som vi har sett fortsatt stora öknningar på samtliga driftskostnader. Sedan beslutet om höjningen 1 januari 2024 togs har vi fått signaler om att räntorna kan vända nedåt redan under 2024. Detta ger oss i så fall utrymme för våra ökande underhållskostnader och vi tror därför i dagsläget inte på fler avgiftshöjningar förrän höjd tomträttsavgäld från 2026 kan komma att drabba oss.

Föreningen är numera medlem i Hammarby Sjöstads Ekonomiska Förening. Medlemmar i denna förening är ett stort antal bostadsrättsföreningar i Hammarby Sjöstad samt i Norra Hammarbyhamnen. Syftet med föreningen är att gemensamt handla upp en del tjänster för att få bättre villkor. Medlemskapet i denna förening ledde t.ex. till att vi under 2023 bytte elleverantör från Nordic Green till Skellefteå Kraft.

Vi har under 2023 gått igenom skyddsrummet tillsammans med MSB (Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap). Protokollet är godkänt och insänt till MSB.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	4 541 146	4 127 790	3 868 915	3 909 140
Resultat efter finansiella poster	kr	-738 005	-1 198 740	-17 827	517 677
Soliditet	%	59	59	60	60
Likviditet	%	132	159	216	236
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	873	759	759	759
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	918			
Skuldsättning per kvm	kr	6 322	6 350	6 378	6 405
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	6 476	6 505	6 534	6 561
Energikostnad per kvm	kr	270	301	258	211
Räntekänslighet (grundavgift)	%	7,4	8,6	8,6	8,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	7,1			
Sparande per kvm	kr	107	123	142	235
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	84,54			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för Elstöd.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en egenupprättad underhållsplan.

Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2026.

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Tomträttsavgälden påverkar föreningens kostnader. Se detaljer i förvaltningsberättelsen.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	22 595 000	13 215 000	760 847	6 596 906	-1 198 740
Reservering till yttre fond			483 667	-483 667	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 244 514	1 244 514	
Balansering av föregående års resultat				-1 198 740	1 198 740
Årets resultat					<u>-738 005</u>
Belopp vid årets utgång	22 595 000	13 215 000	0	6 159 013	-738 005

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	6 159 013
Årets resultat	-738 005
	<u>5 421 008</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	804 598
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-804 598
I ny räkning balanseras	5 421 008
	<u>5 421 008</u>

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 541 146	4 127 790
Övriga rörelseintäkter		89 144	0
Summa rörelseintäkter		4 630 290	4 127 790
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 783 605	-2 952 980
Periodiskt underhåll	5	-804 598	-1 244 514
Övriga externa kostnader	6	-254 390	-213 239
Arvoden och personalkostnader	7	-163 080	-152 335
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-491 212	-491 212
Summa rörelsekostnader		-4 496 885	-5 054 280
Rörelseresultat		133 405	-926 490
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	24 338	6 311
Räntekostnader		-895 748	-278 561
Summa finansiella poster		-871 410	-272 250
Resultat efter finansiella poster		-738 005	-1 198 740
Årets resultat		-738 005	-1 198 740
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-738 005	-1 198 740
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		804 598	1 244 514
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-804 598	-483 667
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-738 005	-437 893

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

1, 2

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

9

68 304 389

68 795 601

Summa materiella anläggningstillgångar

68 304 389

68 795 601

Summa anläggningstillgångar

68 304 389

68 795 601

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

10

14 927

9 120

Övriga fordringar

56 225

114 935

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

263 322

236 814

Klientmedel i SHB

1 318 440

1 534 266

Summa kortfristiga fordringar

1 652 914

1 895 135

Kassa och bank

Kassa och Bank

0

204 953

Summa kassa och bank

0

204 953

Summa omsättningstillgångar

1 652 914

2 100 088

Summa tillgångar

69 957 303

70 895 689

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

35 810 000

35 810 000

Fond för yttre underhåll

0

760 847

Summa bundet eget kapital

35 810 000

36 570 847

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 159 014

6 596 906

Årets resultat

-738 005

-1 198 740

Summa fritt eget kapital

5 421 009

5 398 166

Summa eget kapital

41 231 009

41 969 013

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

8 420 000

8 440 000

Summa långfristiga skulder

8 420 000

8 440 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

19 186 679

19 292 610

Leverantörsskulder

252 196

190 266

Skatteskulder

9 943

130 039

Övriga skulder

13

18 550

59 395

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

838 926

814 366

Summa kortfristiga skulder

20 306 294

20 486 676

Summa eget kapital och skulder

69 957 303

70 895 689

Kassaflödesanalys

**2023-01-01
-2023-12-31** **2022-01-01
-2022-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 133 406 -926 490
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm 491 212 491 212

Erhållen ränta 24 338 6 311
Erlagd ränta -895 748 -278 561

-246 792 **-707 528**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 26 395 -75 951
Ökning/minskning leverantörsskulder 61 930 -80 398
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -136 381 -222

Kassaflöde från den löpande verksamheten **-294 848** **-864 099**

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **0**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -125 931 -120 904

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-125 931** **-120 904**

Årets kassaflöde **-420 779** **-985 003**

Likvida medel vid årets början **1 739 219** **2 724 222**

Likvida medel vid årets slut **1 318 440** **1 739 219**

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 (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) 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.

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

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

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

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

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 721 944	3 236 448
Hyror lokaler	249 192	224 784
Hyror parkering	223 200	223 200
Elavgifter	132 177	356 521
Övriga hyresintäkter	8 500	3 200
Övriga hyrestillägg*	43 848	10 405
Övriga intäkter	112 285	65 764
Återförda reserveringar	50 000	7 469
	<hr/>	<hr/>
Brutto	4 541 146	4 127 791
	<hr/>	<hr/>
Summa nettoomsättning	<u>4 541 146</u>	<u>4 127 791</u>

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

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	267 176	247 281
Reparationer, löpande underhåll	244 043	269 571
Elavgifter	282 177	518 040
Uppvärmning	791 682	716 101
Vatten och avlopp	103 618	80 636
Renhållning	103 582	137 657
Försäkringar	71 472	60 965
Tomträttsavgäld	625 300	625 300
Avgift till gemensamhetsanläggning	33 044	38 058
Kabel-TV / Internet	133 550	123 063
Övriga fastighetskostnader	11 930	14 684
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	116 031	121 624
Summa driftskostnader	<u>2 783 605</u>	<u>2 952 980</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Byte hissar	571 398	1 108 750
Byte ventiler och termostater	101 250	0
Byte VVC pump	109 531	0
Underhållsarbete avlopp	0	60 519
Obligatorisk Ventilations Kontroll och injustering	22 419	36 375
Rensning mursten	0	38 870
Summa periodiskt underhåll	<u>804 598</u>	<u>1 244 514</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	9 551	551
Kontorsmaterial	893	0
Kommunikation	25 654	20 608
Revision	31 350	33 250
Föreningsmöten	20 872	28 748
Ekonomisk och administrativ förvaltning	78 970	77 920
Övriga förvaltningskostnader	15 562	6 291
Konsultarvoden	40 734	10 125
Övriga externa tjänster	25 075	29 895
Medlems- och föreningsavgifter	5 730	5 851
Summa övriga externa kostnader	<u>254 391</u>	<u>213 239</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	105 000	96 600
Arvode övrigt	0	0
Lönekostnader	33 333	33 476
Sociala kostnader	24 091	21 646
Övriga personalkostnader	656	613
Summa arvoden, personalkostnader	<u>163 080</u>	<u>152 335</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	22 756	5 599
Övriga ränteintäkter	1 582	712
Summa finansiella intäkter	<u>24 338</u>	<u>6 311</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 053 712	79 053 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 053 712	79 053 712
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 409 111	-9 936 774
Årets avskrivningar	-491 212	-491 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 900 323	-10 427 986
Utgående planenligt värde	<u>68 304 389</u>	<u>68 795 601</u>

Utgående planenligt värde byggnader och mark **68 304 389** **68 795 601**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	88 106 000	88 106 000
Taxeringsvärde mark	134 550 000	134 550 000
	<u>222 656 000</u>	<u>222 656 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	219 000 000	219 000 000
Lokaler	3 656 000	3 656 000
	<u>222 656 000</u>	<u>222 656 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	1 796	133
Övriga fordringar	54 429	114 802
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>56 225</u>	<u>114 935</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	4,910	3 mån	6 631 679
SBAB	4,840	2024-10-08	5 750 000
SWHY	4,668	3 mån	6 785 000
SWHY	0,910	2026-08-25	8 440 000
Summa skulder till kreditinstitut			27 606 679
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-131 368
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-19 055 311
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			8 420 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			26 949 839

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</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

Not 13 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Personalens källskatt	657	631
Upplupna sociala avgifter	223	214
Övriga kortfristiga skulder (kreditering kundfaktura)	9 120	0
Deponerade medel (Bastunycklar)	8 550	58 550
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>18 550</u>	<u>59 395</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

2024-03-21 18:04:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Staffan Arne Tibblin

Datum

Staffan Tibblin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.88.125

CECILIA SMITH JONASSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-22 07:02:11 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Cecilia Jonasson

Datum

Cecilia Smith Jonasson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 80.216.233.151

ARNE WESTIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-26 20:22:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ARNE WESTIN

Datum

Arne Westin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 80.216.232.30

ÅKE SANDAHL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-21 19:12:24 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÅKE SANDAHL

Datum

Åke Sandahl

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 80.216.234.55

BERNT FÄLTING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-22 09:40:04 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bernt Per Edvin Fälting

Datum

Bernt Fälting

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.116.81.78

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-27 09:04:38 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS LEHTIPALO

Datum

Mats Lehtipalo

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.231.48.67

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 2023. 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 2023 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. 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 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 2023 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR

Deltagare

MATS LEHTIPALO Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS LEHTIPALO

Mats Lehtipalo

2024-03-27 09:05:20 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.231.48.67

BRF Sjöjungfrun 1

Årsbudget 2024-01-01 - 2024-12-31	Budgetförslag 2024	Bokslut 2023	Bokslut 2022
FÖRENINGENS INTÄKTER			
Årsavgifter bostäder	4 094 138	3 721 944	3 236 448
Årsavgifter	4 094 138	3 721 944	3 236 448
Hyror lokaler	249 192	249 192	224 784
Hyror garage	245 520	223 200	223 200
Hyror	494 712	472 392	447 984
Elavgifter	0	0	141 020
Elavg moms	220 000	132 177	215 501
Hyror hyrestillägg	43 848	43 848	10 405
Hyror övrigt	5 000	8 500	3 200
Återförda reserveringar	0	50 000	7 469
Övriga intäkter	60 200	112 285	65 764
Övriga rörelseintäkter		89 144	
SUMMA INTÄKTER	4 917 898	4 630 290	4 127 790
FÖRENINGENS KOSTNADER			
Fastighetsskötsel	-256 100	-267 176	-247 281
Löpande reparationer	-250 000	-244 043	-269 571
Periodiskt underhåll	-117 000	-804 598	-1 244 514
Elavgifter	-485 200	-282 177	-518 040
Uppvärmning	-865 000	-791 682	-716 101
Vatten och avlopp	-131 300	-103 618	-80 636
Kommunal renhållning	-140 700	-103 582	-87 725
Försäkringar	-77 600	-71 472	-60 965
Tomträttsavgäld	-625 300	-625 300	-625 300
Avgift till gemensamhetsanläggning	-38 000	-33 044	-38 058
Kabel-tv avg / Internet	-139 900	-133 550	-123 063
Övriga fastighetskostnader	-10 000	-11 930	-14 684
Fastighetskostnader	-2 513 000	-2 156 355	-2 314 504
Fastighetsskatt	-129 600	-116 000	-121 624
Arvoden styrelse	-105 000	-105 000	-96 600
Arvoden revision	-30 500	-31 350	-33 250
Arvoden förvaltning	-81 300	-78 970	-77 920
Arvoden	-216 800	-215 320	-207 770
Div förvaltningskostnader	-62 700	-78 262	-61 498
Konsultarvoden	0	-40 734	-10 125
Övr externa tjänster	-25 800	-25 075	-29 895
Externa tjänster	-25 800	-65 809	-40 020

BRF Sjöjungfrun 1

Årsbudget 2024-01-01 - 2024-12-31	Budgetförslag 2024	Bokslut 2023	Bokslut 2022
Löner fastighetsskötare	-28 900	-33 333	-27 585
Lön tillfälligt anställd	0	0	-5 891
Lönekostnader	-28 900	-33 333	-33 476
Arbetsgivaravgifter	-42 100	-24 091	-21 646
Sociala kostnader	-42 100	-24 091	-21 646
Övriga personalkostnader	-700	-656	-613
Övriga personalkostnader	-700	-656	-613
Avskrivningar	-506 900	-491 212	-491 212
SUMMA KOSTNADER	-4 149 600	-4 496 855	-5 054 280
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	768 300	133 435	-926 490
Finansiella intäkter	20 000	24 338	6 311
Finansiella kostnader	-1 003 200	-895 748	-278 561
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-214 900	-737 975	-1 198 740
Avsättning för periodiskt underhåll	-512 000	-804 598	-483 667
Avsättning för periodiskt underhåll	-512 000	-804 598	-483 667
Uttag fond periodiskt underhåll	117 000	804 598	1 244 514
Resultat efter disposition av underhåll	-609 900	-737 975	-437 893

Styrelse och funktionärer i brf Sjöjungfrun 1 2024-2025

Namn	Adr	Telefon/mail	Ansvarsområde
Staffan Tibblin Ordförande	83	070-797 9207 staffan.tibblin@gmail.com	Ordförande
Åke Sandahl Ledamot	83	073-206 1704 akesandahl@gmail.com	Sekreterare Garagekön
Cecilia Smith Jonason Ledamot	83	070-542 2289 cecilia@smith-jonasson.com	Ekonomiansvarig
Arne Westin Ledamot	81	072-715 1255 arne.westin@gmail.com	Tekniska ärenden
Mikael Gehlin Ledamot	85	0704-94 5547 mikael.gehlin@gmail.com	Medlemsfrågor
Ewa Ekström	87	070-262 2484 ewabjornekstrom@hotmail.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.com	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
Eva Hedlund	85	070-623 4537 ewa.c.hedlund@gmail.com	Portombud 85:an
Lennart Lindberg	87	073-096 27 33 lindberg1@hotmail.com	Portombud 87:an