

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 innehåses 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 Tegelman.

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

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

| | 2023-01-01 <u>-2023-12-31</u> | 2022-01-01 <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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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