

# Årsredovisning 2020

BRF SJÖPÄRLAN

769608-3091



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SJÖPÄRLAN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14

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



## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

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

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2002-04-30. Föreningens stadgar finns registrerade hos Bolagsverket 2018-05-08.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Byggnaden uppfördes av Besqab under 2002-2004 och har beteckningen Klabben 3. Marken, som är friköpt, ligger i Stockholms kommun, på adressen Aktergatan 24. Föreningens byggnad utgörs av ett 6-våningshus med 46 st. lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör även ett garage med 17 st. parkeringsplatser för bilar samt 2 st för MC, som hyrs ut till föreningens medlemmar, samt 46 st källarförråd.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 3,908 kvm, varav 3,142,7 kvm utgör lägenhetsyta.

### LÄGENHETSFÖRDELNING:

1 rok	6 st
1,5 rok	4 st
2 rok	15 st
3 rok	8 st
4 rok	11 st
Bokaler	2 st

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad av Brandkontoret.

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter och lägst 1 och högst 4 suppleanter.

## STYRELSEN HAR UNDER ÅRET BESTÅTT AV:

Ana Santos Celorico Albarran Barata	Ordförande/Ledamot
Robert Svensson	Ledamot
Bengt Lindberg	Ledamot
Bo Gustavsson	Ledamot
Tony Vilestad	Ledamot
Susanne Nordqvist	Suppleant
Kjell Kemi	Suppleant

Styrelsen kan kontaktas genom föreningens brevlåda på Aktergatan 20 eller via mail till [styrelsen@sjoparlan.se](mailto:styrelsen@sjoparlan.se).

## VALBEREDNING

Valberedningen har under året bestått av Markko Peteri och Niklas Gustafsson.

## FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsens ledamöter 2 i förening.

## REVISORER

Marie Nordlander Revisor Parameter Revision  
Marie Nordlander kan kontaktas på 08-545 53 480.

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Föreningens årsmöte hölls den 25 maj 2020 på Park Hotel i Hammarby Sjöstad.

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden. Dessa hålls hemma hos någon i styrelsen och

finns sparade digitalt på föreningens styrelseplattform.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Ekonomisk förvaltare sedan 2005-01-01 är Nabo Group AB. Teknisk förvaltare under året har varit Wiab.

## UTFÖRDA UNDERHÅLL UNDER 2020

Fastighetsgruppen har under 2020 utfört ett stort antal reparationer och förbättringar i fastigheten, för att hålla nere föreningens kostnader.

- Garageporten reparation, utbyte styrkort och har servats under året.
- Hissar har modifierats, reparerats och servats ett antal gånger under året.
- Spolning och rengöring av värmepump, huvudstam, pumpgrop har utförts enligt serviceplan.
- Rensning och rengöring av ventilation utförd i garage och tvättstuga.
- Klotter har sanerats ett under året på dörrar och fasad.
- Filterbyte ventilation lägenheter utförd under året.
- Konvertering av lysrörsarmaturer till LED armaturer i föreningens allmänna och i låsta utrymmen såsom garage och förrådsgångar.
- Utbyte av defekt FF2 fläktmotor i fläktrum utsug för ventilation från lägenheter i fastigheten.
- Förlängning av stuprör och installation av överspolningsskydd på taket.
- Besiktning och tätning runt rökluckor på taket i fastigheten.
- Under året besiktning av hissar och garageport, utförd av KIWA/Inspecta.
- Utbyte defekt Electrolux tvättmaskin och torktumlare i tvättstuga.
- Underhåll och reparation av mangel och torkskåp i tvättstugan.
- Omläggning av altan plattor mot rännan och brunnen .
- Utbyte av defekt givare och rengöring i pumpgropen.
- Reparation och underhåll av elbilsaddare i garaget.
- Nedmontering av värmepump i undercentral.
- Ökat antal hämtningar av pappersförpackningar/wellpapp och plastförpackningar i återvinningsrummet till två gånger i veckan.
- Lagt till städning av golvet i återvinningsrummet en gång per månad i det befintliga städavtalet.
- Trädgårdsgruppen har arbetat med kontinuerlig skötsel av rabatterna mot gatan, ytorna framför portarna, garageinfarten och de stora utomhuskrukorna.
- Klippning av häckarna i rabatterna mot gatan har klippts av trädgårdsföretaget Två Smälänningar enligt avtal.
- Underhåll av trädgården har utförts av trädgårdsföretaget Två Smälänningar enligt gemensamt avtal vi har med Brf Strandkanten.
- Omdragning av elkablar och installation av säkerhetsboxar för julbelysningen gjord i trädgården.
- Skräpplockning runt fastigheten och i trädgården utförd kontinuerligt.
- Råttbekämpning i trädgården med råttgift har utförts av Anticimex.
- Tagit bort de tre gamla och trasiga gunghästarna och tagit isär och fraktat bort den gamla sandlådan från grusytan i trädgården.
- Iordningställt grusytan i trädgården efter grovåterställningen gjord av bergvärmeprojektet.

- Tagit in offerter för ny markbelysning och trädbeskärning i trädgården. Inlagt i underhållsplan för 2021.
- Diskussion och överenskommelse med stadsdelsnämnden om ägarskap och hantering av de fyra rönnarna på kortsidan av fastigheten mot Sickla kanal. Stadsdelsnämnden äger träden och ersätter två av dem med klängväxter på träd-liknande ställningar våren 2021.
- Medlem i Trädgårdgruppen ingår i styrelsens fastighetsgrupp och har assisterat i diverse olika fastighetsrelaterade aktiviteter under året.
- Byte av trasiga ladd-kablar för elbilsaddare gjort av styrelsen själva

Det stora projektet under 2020 var bytet av fjärrvärme till berg- och frånluftsvärme. Projektet startade redan 2018 som ett gemensamt projekt för energieffektivisering i Hammarbysjöstad som flera föreningar anslöt sig till. För oss så började det på riktigt i slutet av juni -20 då borring påbörjades på den övre delen av gemensamma gården. Sedan följde en tid av intensiva arbeten i fastigheten då gamla system togs bort att ge plats till nya värmepumpar och rördragningar. Så den 11 november togs den gamla fjärrvärmecentralen ner och bergvärmepumparna drogs igång. Efter lite inkörningsproblem med mestadels luft i värmesystemet så fungerar värmepumparna bra. Det mest synliga av nya systemet är p-plats 3 som behövdes tas till rördragningar och varmvatten lager därmed vart vi av med en bil parkeringsplats, och har numer 17 st i föreningen.

Flertalet mindre skador i lägenheter har upptäckts av ca 15 medlemmar under vintern 2020, tex. glipa mellan golv/list. Vi har gett en besiktningsfirma i uppdrag att undersöka vad anledningen kan vara. Arbetet sattes igång januari 2021.

## PLANERAT UNDERHÅLL 2021

Styrelsen föreslår:

- Renovering av schaktdörrar och korgdörrar i hissarna Aktergatan 20, 22, 24.
- Utbyte och modiering av defekt hissmotor och tillhörande elektronik Aktergatan 22.
- Ersätta befintligt portkod- och passersystem i fastigheten till ett modernare och säkrare system för boende i fastigheten.
- Injustering av radiatorer i samtliga lägenheter och allmänna utrymmen i fastigheten.
- Installera Wifi i garage så elbilsaddare kan kopplas upp online.
- Målning golv cykelrum, förrådsgångar, soprum och undercentral.
- Fortsätta med åtgärd för vattenläckage cykelförråd via terrasser ovanför.
- Uppfräschning och målning av väggar entréer.
- Målning under våren av tre inglasade balkong tak i fastigheten.
- Konvertera återstående lysrörsarmaturer till LED armaturer garage och i publika utrymmen i fastigheten.
- Rengöring av ventilationssystem garage och tvättstuga.
- Underhålla målning av spaljén bakom huset.
- Förlängning av fastighetens elavtal med Skellefteå Kraft via HSEF el ramavtal.
- Kontinuerligt jobba med skötsel och översyn av utomhusmiljön runt fastigheten och trädgården med översyn och eventuell plantering av växter ex. buskar i rabatter på framsidan.
- Planera genomförandet av klippning av träden, de åtta träden närmast vår fastighet, i trädgården enligt offert från arborist Trädbruket 2020. Aktiviteten finns i Underhållsplanen 2021.
- Planera genomförandet av ny markbelysning, 7st, i trädgården enligt offert Peter Borg. Aktiviteten finns i Underhållsplanen 2021 men diskussion och beslut behövs om att eventuellt lägga den aktivitet på is tills

vidare.

- Underhåll av trädgården har utförts av trädgårdsföretaget Två Smålänningar enligt gemensamt avtal vi har med Brf Strandkanten.
- Klippning av häcken på framsidan sköts enligt avtal av Två Smålänningar.
- Tillsammans med brf Strandkanten föreslå ny enklare lösning för julbelysning av träden i trädgården.
- Tillsammans med brf Strandkanten diskutera och eventuellt genomföra en förbättring av ytan kring sittplatsen i trädgården.
- Tillsammans med brf Strandkanten diskutera hur grusytan skulle kunna användas nu när sandlådan och gunghästar är borttagna.
- Säkerställa att Stadsdelsnämnden under våren genomför uppsättning av klängväxter på två trädliknande ställningar i stället för de två rödmålade stubbarna efter rönarna på kortsidan.
- Medlem i Trädgårdgruppen ingår i styrelsens fastighetsgrupp och assisterar i diverse olika fastighetsrelaterade aktiviteter som planeras eller uppkommer under året.

## EKONOMI

Föreningen fortsätter att ha en stark ekonomi. Under året amorterades ytterligare 582 000 kr. Summa lån är därmed 24,4 mkr och är uppdelade i två lån placerade hos Nordea. Räntorna för alla lån har rörlig ränta med tak.

### LÅNEÖVERSIKT 20201231:

Lån 1: 14 180 500 kr, rörlig ränta på 0,646 %

Lån 2: 6 097 750 kr, rörlig ränta på 0,668 %

Lån 3: 2 040 000 kr, rörligränta på 0,728%

Lån 4: 2 000 000 kr, rörlig ränta på 0,800%

Lån 5: 500 000 kr, rörlig ränta på 0,718%

Totalt lån 24 818 250 kr

Lån 3 och lån 4 är till för att investera i en ny bergvärme som ersätter tidigare fjärrvärme på ett totalt belopp på 4 mkr. Lån 5 är till för att finansiera en renovering av hissarna på 500 000 kr.

Genomtänkt planering av föreningens medel som föreningen beslutat om har resulterat i en god utveckling av föreningens ekonomi i linje med plan.

Tack vare en god kontroll på föreningens ekonomi var ingen höjning av vare sig medlemsavgift eller avgift för parkeringsplats i föreningens garage nödvändig under 2020. Årsavgifterna har varit oförändrade i åtta år. Målet fortsätter vara att genom regelbundna amorteringar ytterligare konsolidera föreningens ekonomi.

## ARVODE:

I enlighet med tidigare årsstämmans beslut är arvodet för styrelsemedlemmar förfogar över 80 000 kr exkl. sociala avgifter som fördelas till medlemmar enligt styrelsebeslut.

Revisorn ersätts i efterhand mot räkning för nerlagt arbete.



## ÖVRIGA UPPGIFTER

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på för närvarande 1 163 kr. Eventuell pantsättning debiteras

köparen med för närvarande 465 kr. I fastigheten finns gemensam tvättstuga och cykelrum.

Föreningen äger en högtryckstvätt, en våt-dammsugare, en bormaskin som kan bokas kostnadsfritt via styrelsen och en gasolgrill.

Föreningen är delaktig i samfällighet tillsammans med Brf Strandkanten (50 %). Samfälligheten förvaltar den gemensamma

markytan mellan Brf SjöpärLAN och Brf Strandkanten. Föreningen är även delaktig i Sickla Kanals Samfällighetsförening

avseende sopsugsanläggning. Föreningen är medlem i Sjästadföreningen och i Bostadsrätterna. Föreningen är medlem i

Hammarby Sjästad Ekonomiska Förening och genom denna ansluten till det fibernät i Hammarby Sjästad.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 600	2 601	2 562	2 583
Resultat efter fin. poster	166	205	150	488
Soliditet, %	76	79	78	78
Yttre fond	1 715	1 489	1 548	1 322
Taxeringsvärde	119 437	119 437	92 583	92 583
Bostadsyta, kvm	3 124	3 124	3 124	3 124
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	754	754	754	754
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 944	6 677	6 864	7 042
Genomsnittlig skuldränta, %	0,76	0,71	0,48	0,70
Belåningsgrad, %	24,83	20,78	21,27	21,76

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	78 006	-	-	78 006
Fond, yttre underhåll	1 489	-	226	1 715
Balanserat resultat	256	205	-226	235
Årets resultat	205	-205	172	172
<b>Eget kapital</b>	<b>79 956</b>	<b>0</b>	<b>172</b>	<b>80 127</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	235
Årets resultat	172
<b>Totalt</b>	<b>407</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	226
Att från yttre fond i anspråk ta	-70
Balanseras i ny räkning	251
	<b>407</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		2 600	2 601
Rörelseintäkter		0	-1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 601</b>	<b>2 600</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 442	-1 462
Övriga externa kostnader	8	-205	-173
Personalkostnader	9	-100	-101
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-432	-435
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 180</b>	<b>-2 171</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>421</b>	<b>429</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-255	-224
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-255</b>	<b>-224</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>166</b>	<b>205</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>166</b>	<b>205</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	99 948	100 370
Maskiner och inventarier	12	38	48
Pågående projekt		4 281	226
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>104 266</b>	<b>100 644</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1	1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>104 267</b>	<b>100 645</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6	0
Övriga fordringar	14	2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	95	92
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>102</b>	<b>94</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 271	846
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 271</b>	<b>846</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 373</b>	<b>940</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>105 640</b>	<b>101 586</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		78 006	78 006
Fond för yttre underhåll		1 715	1 489
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>79 721</b>	<b>79 495</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		235	256
Årets resultat		172	205
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>407</b>	<b>461</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>80 127</b>	<b>79 956</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	24 333	20 375
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 333</b>	<b>20 375</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		485	485
Leverantörsskulder		304	425
Skatteskulder		6	4
Övriga kortfristiga skulder		-1	-2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	386	342
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 180</b>	<b>1 255</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>105 640</b>	<b>101 586</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf SjöpärLAN har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån som amorteras kommande år tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, p-platser	229	232
Intäktsreduktion	-3	-9
Årsavgifter, bostäder	2 354	2 354
Övriga intäkter	21	22
<b>Summa</b>	<b>2 601</b>	<b>2 600</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	53	45
Fastighetsskötsel	83	88
Städning	57	56
Trädgårdsarbete	63	44
<b>Summa</b>	<b>256</b>	<b>233</b>

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Hissar	0	19
Reparationer	202	322
<b>Summa</b>	<b>202</b>	<b>341</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Energiåtgärder	86	0
Byte till bergvärme	0	0
Hissrenovering 2021	0	0
<b>Summa</b>	<b>86</b>	<b>0</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	123	99
Sophämtning	144	156
Uppvärmning	367	380
Vatten	75	59
<b>Summa</b>	<b>709</b>	<b>694</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	45	48
Fastighetsskatt	80	78
Kabel-TV	65	63
Självrisker	0	4
<b>Summa</b>	<b>190</b>	<b>193</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	90	51
Kameral förvaltning	39	38
Konsultkostnader	0	3
Revisionsarvoden	21	20
Övriga förvaltningskostnader	55	60
<b>Summa</b>	<b>205</b>	<b>173</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	20	22
Styrelsearvoden	80	80
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>101</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader	82	75
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	173	149
<b>Summa</b>	<b>255</b>	<b>224</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	106 822	106 822
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>106 822</b>	<b>106 822</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-6 452	-6 030
Årets avskrivning	-422	-422
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 875</b>	<b>-6 452</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>99 948</b>	<b>100 370</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	29 720	29 720
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	57 437	57 437
Taxeringsvärde mark	62 000	62 000
<b>Summa</b>	<b>119 437</b>	<b>119 437</b>



NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	107	107
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>107</b>	<b>107</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-59	-46
Avskrivningar	-10	-13
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-69</b>	<b>-59</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>38</b>	<b>48</b>
NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Fonder	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2	2
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	50	45
Förvaltning	18	10
Kabel-TV	16	16
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	22
<b>Summa</b>	<b>95</b>	<b>92</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Nordea	2021-11-19	0,67 %	6 098	6 389
Nordea Hypotek	2021-09-20	0,65 %	14 181	14 472
Nordea Hypotek	2021-06-22	0,73 %	2 040	
Nordea Hypotek	2021-10-26	0,80 %	2 000	
Nordea	2021-12-13	0,72 %	500	
<b>Summa</b>			<b>24 818</b>	<b>20 860</b>
Varav kortfristig del			485	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar som ska amorteras kommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Avräkn. avgifts- & hyresfordr.	-5	-17
Beräknat revisionsarvode	13	13
El	28	5
Förutbetalda avgifter/hyror	217	218
Löner	44	44
Sociala avgifter	14	14
Uppvärmning	49	48
Utgiftsräntor	11	9
Vatten	17	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10
<b>Summa</b>	<b>386</b>	<b>342</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	29 100	29 100
<b>Summa</b>	<b>29 100</b>	<b>29 100</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ana Santos Celorico Albarran Barata  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Bengt Lindberg  
Ledarmot

\_\_\_\_\_  
Bo Gustavsson  
Ledarmot

\_\_\_\_\_  
Tony Vilestad  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Robert Svensson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Parameter Revision  
Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor

## Verification

Transaction ID	rJmhacLOd-B1lm3Tq8O_
Document	Brf Sjöparlan, 769608-3091 - Ej undertecknad årsredovisning 2020.pdf
Pages	19
Sent by	Freja Ström

## Signing parties

<b>ANA Santos Celorico Albarran Barata</b>	ana_07@icloud.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Bo Gustavsson</b>	bo.g1@telia.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Bengt Lindberg</b>	bengt_a_lindberg@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Robert Svensson</b>	robert.c.svensson@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Tony Vilestad</b>	tonyvilestad@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Marie Nordlander</b>	marie.nordlander@parameterrevision.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

## Activity log

### E-mail invitation sent to [bengt\\_a\\_lindberg@hotmail.com](mailto:bengt_a_lindberg@hotmail.com)

2021-05-10 13:49:04 CEST,

### E-mail invitation sent to [bo.g1@telia.com](mailto:bo.g1@telia.com)

2021-05-10 13:49:04 CEST,

### E-mail invitation sent to [robert.c.svensson@gmail.com](mailto:robert.c.svensson@gmail.com)

2021-05-10 13:49:04 CEST,

### E-mail invitation sent to [ana\\_07@icloud.com](mailto:ana_07@icloud.com)

2021-05-10 13:49:04 CEST,

### E-mail invitation sent to [tonyvilestad@hotmail.com](mailto:tonyvilestad@hotmail.com)

2021-05-10 13:49:04 CEST,

### Clicked invitation link **Bo Gustavsson**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 12\_5\_3 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/12.1.2 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-10 13:57:44 CEST,IP address: 87.249.181.71

### Document viewed by **Bo Gustavsson**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 12\_5\_3 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/12.1.2 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-10 13:57:46 CEST,IP address: 87.249.181.71

### Clicked invitation link **ANA Santos Celorico Albarran Barata**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-10 14:01:40 CEST,IP address: 188.151.172.108

### Document viewed by **ANA Santos Celorico Albarran Barata**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-10 14:01:40 CEST,IP address: 188.151.172.108

---

**Document signed by ANA BARATA**

Birth date: 07/12/1970,2021-05-10 14:02:36 CEST,

---

**Document signed by BO GUSTAVSSON**

Birth date: 20/02/1952,2021-05-10 14:16:15 CEST,

---

**Clicked invitation link Bengt Lindberg**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-05-10 14:16:59 CEST,IP address: 109.225.106.72

---

**Document viewed by Bengt Lindberg**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-05-10 14:17:00 CEST,IP address: 109.225.106.72

---

**Document signed by Bengt Arne Lindberg**

Birth date: 26/06/1953,2021-05-10 14:21:34 CEST,

---

**Clicked invitation link Robert Svensson**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/87.0.4280.163 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-10 18:09:49 CEST,IP address: 188.151.177.68

---

**Document viewed by Robert Svensson**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/87.0.4280.163 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-10 18:09:49 CEST,IP address: 188.151.177.68

---

**Document signed by ROBERT SVENSSON**

Birth date: 16/06/1968,2021-05-10 18:11:20 CEST,

---

**Clicked invitation link Tony Vilestad**

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; IN2023) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.91 Mobile Safari/537.36,2021-05-10 20:49:44 CEST,IP address: 217.213.100.195

---

**Document viewed by Tony Vilestad**

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; IN2023) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.91 Mobile Safari/537.36,2021-05-10 20:49:45 CEST,IP address: 217.213.100.195

---

**Document signed by TONY VILESTAD**

Birth date: 01/10/1971,2021-05-10 21:02:38 CEST,

---

**E-mail invitation sent to marie.nordlander@parameterrevision.se**

2021-05-10 21:02:39 CEST,

---

**Clicked invitation link Marie Nordlander**

Amazon CloudFront,2021-05-11 10:18:45 CEST,IP address: 185.45.120.6

---

**Document viewed by Marie Nordlander**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-11 10:22:00 CEST,IP address: 185.45.120.6

---

**Document signed by INGRID MARIE NORDLANDER**

Birth date: 12/02/1954,2021-05-11 10:24:03 CEST,

---

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf SjöpärLAN  
Org.nr. 769608-3091

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf SjöpärLAN för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöpärlan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den maj 2021

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

## Verification

Transaction ID	Hy2HSTD__-BkxTrHavuu
Document	Revisionsberättelse Brf Sjöparlan 2020.pdf
Pages	2
Sent by	Marie Nordlander

## Signing parties

Marie Nordlander	marie.nordlander@parameterrevision.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
------------------	---------------------------------------	--------------	------------------------

## Activity log

**E-mail invitation sent to marie.nordlander@parameterrevision.se**  
2021-05-11 10:52:11 CEST,

**Clicked invitation link Marie Nordlander**  
Amazon CloudFront,2021-05-11 10:52:30 CEST,IP address: 185.45.120.6

**Document signed by INGRID MARIE NORDLANDER**  
Birth date: 12/02/1954,2021-05-11 10:53:23 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

