

Årsredovisning 2023

Brf Periskopet Dalénum

769637-3203



BJS_ZI170-S1w0bLJ7C

Välkommen till årsredovisningen för Brf Periskopet Dalénum

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 16 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-03-14.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Lidingö kommun.

Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Byggnaden färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2021.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tryckregulatorn 3. Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 4 452 kvm och disponerar via hyresavtal med Green Park 55 parkeringsplatser varav 55 i garage och 6 parkeringsplatser försedda med laddpunkt för elbil.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städrum och rullstolsförråd. I fastigheten finns det även utrymme för källsortering av sopor och sopsugsanläggning.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet belastas av servitut avseende gångväg och väg för infart till garage.

Styrelsens sammansättning

| | |
|----------------------|-----------------------------|
| Robert Cederlund | Ordförande, Styrelseledamot |
| Wolfgang Meyerhöffer | Styrelseledamot |
| Christoffer Agn | Styrelseledamot |
| John Leidegren | Styrelseledamot |
| Jan Lysen | Styrelseledamot |
| Niklas Berggren | Suppleant |

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Valberedning

Inger Hörnell och Monica Söderberg Forslund

Firmateckning

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

Revisorer

| | | |
|--------------|---------|-----------------|
| Arthur Kozak | Revisor | Audema Revision |
| Pernilla Rex | Revisor | Audema Revision |

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Besiktning taksäkerhet

Planerade underhåll

2024 ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Avtal med leverantörer

| | |
|------------|-----------------------|
| JM@Home AB | Ekonomisk förvaltning |
| JM@Home AB | Teknisk förvaltning |

Övrig verksamhetsinformation

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget väsentligt underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren utöver de åtgärder som ingår i underhållsplanen.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea för föreningens hus. I år sker avsättning enligt ekonomisk plan.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 10%. Ytterligare höjning gjordes 2024-01-01 med 11%.

Förändringar i avtal

Inga avtalsförändringar under 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 4 289 588 | 3 764 277 |
| Resultat efter fin. poster | -412 543 | -276 371 |
| Soliditet (%) | 85 | 85 |
| Yttre fond | 166 950 | 33 390 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 801 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 82,7 | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 10 183 | 10 422 |
| Skuldsättning per kvm totalyta | 10 183 | - |
| Sparande per kvm totalyta | 252 | - |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 21 | - |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 76 | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 51 | - |
| Energikostnad per kvm totalyta | 148 | - |
| Räntekänslighet (%) | 12,70 | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 83 665 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser | 160 318 000 | - | - | 160 318 000 |
| Upplåtelseavgifter | 106 792 000 | - | - | 106 792 000 |
| Fond, yttre underhåll | 33 390 | - | 133 560 | 166 950 |
| Balanserat resultat | 73 256 | -276 371 | -133 560 | -336 675 |
| Årets resultat | -276 371 | 276 371 | -412 543 | -412 543 |
| Eget kapital | 266 940 275 | 0 | -412 543 | 266 527 731 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -336 675 |
| Årets resultat | -412 543 |
| Totalt | -749 219 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 133 560 |
| Balanseras i ny räkning | -882 779 |
| | -749 219 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2023 | 2022 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 4 289 588 | 3 764 277 |
| Rörelseintäkter | | 23 102 | 36 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 312 690 | 3 764 314 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3, 4, 5, 6 | -1 418 988 | -1 134 954 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -1 158 213 | -810 302 |
| Personalkostnader | 8 | -139 267 | -76 320 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 534 236 | -1 534 236 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 250 704 | -3 555 812 |
| RÖRELSERESULTAT | | 61 987 | 208 502 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 204 | 372 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -474 734 | -485 245 |
| Summa finansiella poster | | -474 530 | -484 873 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -412 543 | -276 371 |
| ÅRETS RESULTAT | | -412 543 | -276 371 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 9 | 311 531 528 | 313 065 764 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 311 531 528 | 313 065 764 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 311 531 528 | 313 065 764 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 50 034 | 7 624 |
| Övriga fordringar | 10 | 884 169 | 810 814 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 377 005 | 50 526 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 311 208 | 868 965 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 311 208 | 868 965 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 312 842 736 | 313 934 729 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 267 110 000 | 267 110 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 166 950 | 33 390 |
| Summa bundet eget kapital | | 267 276 950 | 267 143 390 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -336 675 | 73 256 |
| Årets resultat | | -412 543 | -276 371 |
| Summa fritt eget kapital | | -749 219 | -203 115 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 266 527 731 | 266 940 275 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12, 14 | 26 850 000 | 36 075 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 26 850 000 | 36 075 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12, 14 | 18 484 375 | 10 325 000 |
| Leverantörsskulder | | 148 499 | 103 594 |
| Övriga kortfristiga skulder | | -8 483 | 1 288 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 840 613 | 489 572 |
| Summa kortfristiga skulder | | 19 465 004 | 10 919 454 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 312 842 736 | 313 934 729 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 61 987 | 208 502 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 1 534 236 | 1 534 236 |
| | 1 596 223 | 1 742 738 |
| Erhållen ränta | 204 | 372 |
| Erlagd ränta | -474 734 | -485 245 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 121 693 | 1 257 865 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -392 869 | 179 288 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 386 175 | -746 192 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 114 999 | 690 961 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -1 065 625 | -1 100 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -1 065 625 | -1 100 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 49 374 | -409 039 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 810 814 | 1 219 854 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 860 189 | 810 814 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Periskopet Dalénum har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---------|--------|
| Byggnad | 0,83 % |
|---------|--------|

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 338 448 | 3 035 005 |
| Intäkter garage och p-plats | 724 883 | 491 333 |
| Intäkter internet | 142 560 | 142 560 |
| Intäkter varmvatten | 83 665 | 86 133 |
| Intäkter övrigt | 1 281 | 9 283 |
| Erhållna statliga bidrag | 21 853 | 0 |
| Summa | 4 312 690 | 3 764 314 |

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 6 800 | 13 659 |
| Besiktning och service | 54 886 | 46 080 |
| Städning | 2 875 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 316 376 | 298 376 |
| Trädgårdsarbete | 17 720 | 0 |
| Snöskottning | 34 903 | 11 381 |
| Övrigt | 588 | 0 |
| Summa | 434 147 | 369 496 |

NOT 4, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|
| Reparation och underhåll bostäder | 3 414 | 0 |
| Reparation och underhåll gemensamma utrymmen | 0 | 8 974 |
| Reparation och underhåll ventilation | 2 088 | 0 |
| Reparation och underhåll hissar | 21 291 | 0 |
| Reparation och underhåll huskropp | 6 539 | 5 648 |
| Reparation och underhåll garage och p-platser | 9 998 | 0 |
| Reparation och underhåll övrigt | 8 978 | 0 |
| Summa | 52 308 | 14 622 |

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------|----------------|----------------|
| Elavgifter | 92 398 | 127 036 |
| Uppvärmning | 336 442 | 330 527 |
| Vatten | 228 278 | 12 770 |
| Sophämtning | 108 816 | 108 816 |
| Summa | 765 934 | 579 148 |

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 20 104 | 19 638 |
| Kabel-TV | 146 494 | 152 050 |
| Summa | 166 598 | 171 688 |

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 1 023 055 | 686 914 |
| Förbrukningsmaterial | 24 691 | 22 388 |
| Revisionsarvoden | 27 125 | 22 500 |
| Ekonomisk förvaltning | 83 342 | 78 500 |
| Summa | 1 158 213 | 810 302 |

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 113 456 | 60 494 |
| Sociala avgifter | 25 811 | 15 826 |
| Summa | 139 267 | 76 320 |

Personalkostnaderna för 2023 belastas av att det tidigare år reserverats för lite. För att komma i fas kostnadsförs dessa 2023.

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 314 600 000 | 314 600 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 314 600 000 | 314 600 000 |
| Ingående avskrivningar | -1 534 236 | 0 |
| Årets avskrivningar | -1 534 236 | -1 534 236 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -3 068 472 | -1 534 236 |
| Utgående redovisat värde | 311 531 528 | 313 065 764 |
| Taxeringsvärde byggnad | 131 000 000 | 131 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 65 000 000 | 65 000 000 |
| | 196 000 000 | 196 000 000 |
| Bokfört värde byggnad | 181 039 536 | 182 573 772 |
| Bokfört värde mark | 130 491 992 | 130 491 992 |
| | 311 531 528 | 313 065 764 |

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 23 980 | 0 |
| Klientmedelskonto | 860 189 | 810 814 |
| Summa | 884 169 | 810 814 |

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 339 442 | 50 526 |
| Försäkringspremier | 8 443 | 0 |
| Bredband | 29 120 | 0 |
| Summa | 377 005 | 50 526 |

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2023-12-31 | SKULD 2023-12-31 | SKULD 2022-12-31 |
|--------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB | 2024-10-28 | 4,52 % | 9 259 375 | 9 362 500 |
| SEB | 2024-10-28 | 0,80 % | 9 225 000 | 9 362 500 |
| SEB | 2025-10-28 | 0,99 % | 9 225 000 | 9 632 500 |
| SEB | 2026-10-28 | 1,19 % | 9 225 000 | 9 632 500 |
| SEB | 2029-10-28 | 1,59 % | 8 400 000 | 8 950 000 |
| Summa | | | 45 334 375 | 46 400 000 |

Kortfristig del av långfristig skuld

18 484 375

10 325 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 772 245 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 273 460 | 55 294 |
| Uppvärmning | 49 396 | 48 092 |
| Uppl kostn löner | 80 250 | 0 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 25 215 | 12 330 |
| Uppl kostn räntor | 5 688 | 2 647 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 381 604 | 351 209 |
| Beräknat revisionsarvode | 25 000 | 20 000 |
| Summa | 840 613 | 489 572 |

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

47 500 000

2022-12-31

47 500 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga övriga väsentliga händelser finns att redovisa.

Underskrifter

_____ - ____ - ____

Ort och datum

Robert Cederlund
Ordförande

Wolfgang Meyerhöffer
Styrelseledamot

Christoffer Hans Tony Agn
Styrelseledamot

John Kristoffer Leidegren
Styrelseledamot

Jan Lysén
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Audema Revision: Arthur Kozak
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 16:13

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 13.05.2024 10:38

DOCUMENT ID:

S1w0bLJ7C

ENVELOPE ID:

BJS_ZI170-S1w0bLJ7C

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Brf Periskopet Dalenum, slutlig.pdf
18 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. Robert Cederlund robert.cederlund@gmail.com | Signed Authenticated | 13.05.2024 11:34 13.05.2024 11:34 | eID Low | Swedish BankID IP: 104.28.31.64 |
| 2. WOLFGANG MEYERHÖFFER wolfgang.meyerhoffer@telia.com | Signed Authenticated | 13.05.2024 14:11 13.05.2024 14:08 | eID Low | Swedish BankID IP: 2.249.117.213 |
| 3. Christoffer Hans Tony Agn christoffer.agn@outlook.com | Signed Authenticated | 13.05.2024 15:14 13.05.2024 15:13 | eID Low | Swedish BankID IP: 217.213.107.231 |
| 4. John Kristoffer Leidegren brf.periskopet@gmail.com | Signed Authenticated | 13.05.2024 15:34 13.05.2024 15:33 | eID Low | Swedish BankID IP: 195.198.184.28 |
| 5. JAN LYSÉN janlysen@live.com | Signed Authenticated | 13.05.2024 15:41 13.05.2024 15:40 | eID Low | Swedish BankID IP: 13.48.44.211 |
| 6. ARTUR KOZAK arthur.kozak@audema.se | Signed Authenticated | 13.05.2024 16:13 13.05.2024 15:42 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.224.148.77 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Periskopet Dalénum, org.nr. 769637-3203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Periskopet Dalénum 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 revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för räkenskapsår 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 avveckla 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 revisionsssed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Periskopet Dalénum för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 trygghetssätt.

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.

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Audema Revision AB

.....
Arthur Kozak

Föreningsvald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ARTUR KOZAK

Revisor

Serienummer: f578b574103309[...]c8b8ce56979e4

IP: 90.224.xxx.xxx

2024-05-13 14:14:02 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>