

Årsredovisning

BRF Sädesärlan 3

716418-7416

Styrelsen för BRF Sädesärlan 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 14
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarnas nyttjande.

Styrelse

Vid ordinarie årsstämma den 25 april 2022 valdes nedanstående styrelse:

Marcus Widegren, Ordförande
Lisa Cohn, Ledamot
Marie Douglas, Ledamot
Ulrica Lanaro, Ledamot
Björn Bryngelson, Ledamot
Peter Sehlin, Ledamot

Årsstämman hölls i fastigheten i april 2022 och 25 av 26 hushåll var representerade via poströst, fullmakt eller fysisk närvaro. Vid denna stämma valde årsstämman att minska styrelsen från åtta (8) ordinarie ledamöter till sex (6) ordinarie ledamöter med noll (0) suppleanter. Medlemmarna valde även in en person för valberedningen samt valde om Revisor med Revisorssuppleant. Motion presenterades av medlem rörande gemensam el i fastigheten och den godkändes. Vidare presenterades den underhållsplan och likviditetsmodell över 25 år i framtiden som Styrelsen tagit fram. Året 2021 höjdes avgiften och framtida höjningar kan bli aktuella beroende på föreningens underhållsskuld. Denna avgiftshöjning är den första på cirka 15 år och i syfte att investera i fastighetens förbättrande. Styrelsen beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021.

Extrastämma hölls i fastigheten i februari 2022 och 18 av 26 hushåll var representerade via poströst, fullmakt eller fysisk närvaro. Årsstämman gav Styrelsen i uppdrag att genomföra Bygglov Dnr 2021-17866-575 för Sädesärlan 3 och uppta härför nödvändiga banklån upp till 15 miljoner kronor. Övriga åtgärder enligt underhållsplanen bland annat hiss, tvättstuga och bakdörr godkändes. Banklån om 10 miljoner kronor togs under 2022 i syfte att genomföra förbättringar på fasad, balkonger, markis, fönster, gemensam el och hiss i A-uppgång.

Därefter tillkallades en extra stämma (28 november 2022) för att undersöka om ytterligare en person behövdes i valberedningen samt en stadgeändring (§ 17 Rösträtt) innebärande att tillägga möjligheten för Styrelsen att tillkalla en hybrid digital stämma. Ytterligare en extra stämma behövs för att godkänna tillägget. Vidare bestämdes det att justera lägenhetsregistret så att vindsvåningarna har fått rätt lägenhetsnummer enligt den fördelningen som återspeglar lägenheternas placering i fastigheten.

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret haft kontinuerliga kontakter via e-mail i löpande ärenden och därutöver avhållit sex (6) stycken protokollförda styrelsesammanträden. Vidare har två informationsmöten rörande föreningens renovering utlyst och hållits via video.

Revisorer

Till revisorer omvaldes vid ordinarie årsstämma 25 april 2022:
Michael Cohn, Ordinarie revisor
Helen McLaughlin, Revisorssuppleant

Valberedning

Till valberedning valdes vid ordinarie årsstämma den 25 april 2022:
Peter Björklund



Fastighet

Föreningen äger fastigheten Sädesärlan 3 med adress Östermalmsgatan 29 och Danderydsgatan 19 i Stockholm.

Byggnaden innehåller 29 st bostadsrättslägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta om 2 570 kvm.

Till fastigheten hör även 9 parkeringsplatser i garaget, två hissar, gästtoalett i garaget och ett barnvagnsrum.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Fastigheten har under året genomgått en omfattande renovering fokuserad på fasad, balkonger, hiss och ytterkarmar.

Överlåtelse och uthyrning

Under året har en överlåtelse av lägenhet skett. Under året har en uthyrning godkänts av Styrelsen.

Kameral förvaltning

Föreningens bokföring, upprättande av budget och bokslut samt årsredovisning, avisering av kvartalsavgifter samt garagehyror, leverantörsbetalningar, likviditetsbudgetering, upprättande av kontrolluppgifter avseende lägenhetsöverlåtelse, skattefrågor samt förande av lägenhetsregistret har skötts av Bostadsförvaltning Sverige AB.

Övrig kameral förvaltning har skötts av styrelsen. Samtliga nio garageplatser har under hela året varit uthyrda som

samtliga är medlemmar i föreningen. En kö för garageplatser finns och uppskattas vara en väntetid om ca 2-3 år. Det

finns planer på att expandera med flera garageplatser.

Fastighetsskötsel

Den löpande fastighetsskötseln har under året hanterats av Driftia Förvaltning AB (org. nr. 556469-2951).

Schemalagd städning av trapphus och årlig städning i allmänna ytor, fönsterputs och garage har skötts av Olsson Städ & Konsult AB (org. nr. 556484-2952).

Kontroll av hissar och garageportar har skötts av Kiwa Sweden AB (org. nr. 556190-5935) men byttes till Hissbesiktningar i Sverige AB (556450-3968).

Hissen AB (org. nr. 556101-2955) har stått för reparationer, renovering och underhåll av hissarna.

Motum Port AB (org. nr. 556539-6503) har stått för underhåll av garageportarna.

Portregistret samt leverans av RFID-taggar underhålls av Denckert Elinstallationer AB som även ansvarade för den nya dörren till innergården och öppningsmekaniken (org. nr. 556159-5066).

Stockholm Vatten AB (org. nr. 556210-6855) är leverantör för föreningens vatten.

Stockholm Avfall AB (org. nr. 556969-3087) hanterar föreningens avfall och matåtervinning.

Föreningens fjärrvärme levereras av Stockholm Exergi AB (org. nr. 556016-9095).

Internetleverantör är Bahnhof AB (org. nr. 556519-9493) och avser 1000 Mbit/s (fiber).

Kabel-TV levereras av Tele2 AB (org. nr. 556267-5164) som tidigare var Com Hem AB.

Elen i föreningens ytor levereras av Kraftringen Nät AB (org. nr. 556228-1138) med bundet elpris om 39,30 öre/kWh till 2023-05-31.

Nätavgiften levereras av Ellevio AB (org. nr. 556037-7326) och garageplatsernas el-leverans sköts och underhålls av Laddkontroll Norden AB (org. nr. 559181-6706) fram tills 1 december 2022 då verksamheten likviderades. El-leveransen kommer i framtiden att skötas av en ny leverantör att upphandla.

Takskottning och snörensning ansvaras av DM Tak AB (org. nr. 556724-6623).

Föreningens innergård och årlig juldekoration ansvaras av Stadsträdgården Winblad AB (org. nr. 556733-9659).

Markiserna installerades av Persiennteamet AB (556758-5392) med tillhörande system från Somfy SA (grundat 1960 i Frankrike).

Den nyinstallerade dörren till innergården levererades av Sätters Snickerifabrik AB (556182-0670) och installationen av karmar sköttes av Pareto Properties AB (559188-4035). Mekanismen för öppnandet av dörren levererades av Denckerts Elinstallation AB.

TP Mur & Puts AB var totalentreprenad för fasad, balkong och fönsterrenovering (556471-7477) med flera underleverantörer.

Gas finns i huset och gasleverantör beställs av det enskilda hushåll.



716418-7416

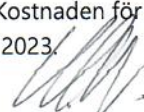
Reparationer och Underhåll

Årets största enskilda förbättring för fastigheten har varit ett omfattande fasadarbete som inneburit den största investeringen i huset på många år. Detta arbete efterlever den underhållsplan som presenterats på årsstämman 2022 lika så likviditetsplanen. Tanken är att vart femte år se över större investeringar, eventuell avgiftshöjning eller annan form av finansiering. Föreningens fastighet har fått ett nytt utseende där takfoten blivit ljusare, samtliga ytterkarmar (fönster/balkongdörr) har skrapats, slipats och även bytt ut eventuella rötskador på ytterkarmar har åtgärdats.

Under 2022 har Styrelsen fokuserat på en omfattande renovering med tillhörande dokumentation och genomförande för att renovera den externa delen av fastigheten. Byggnadslov lämnades in i december 2021 och informationsmöte samt extra stämma tillkallades enligt § 28 i föreningens stadgar. Det togs då upp bankfinansiering om 10 miljoner kronor för att genomföra arbetet. Det är ett omfattande arbete som krävt mycket tid och resurser. I fokus har arbetet försökt att leva upp till den kulturhistoriska klassificeringen och estetiska bild föreningen har. En omfattande Teknisk Beskrivning upprättades av Stockholm Betongkonsult AB (org. nr. 556761-1230) för balkonger med ECS-Teknik AB (org. nr. 556282-1669) som projektledare för fasadarbetet och till viss del även balkongerna. Byggnadsantikvarie utsedd för Stockholms Stadsmuseum har varit Ingvar Hederud Kulturbyggnad AB (559039-9464) som bland annat ansvarat för Kungliga Biblioteket, Riksdagens ledamotshus, Nationalmuseum, Stockholms Slott, Riddarhuset, Oxenstiernska/Stenbockska/Bondeska palatset, Stockholms stadsbibliotek och Storkyrkan m.m. Byggnadsantikvarie säkerställer att fastigheten har rätt material, tidsenligt utseende och bevarar kulturaspekten i fasadarbetet. Rivning och nyputsning av fasadputs, avfärgning med kalkfärg i kulör lika befintlig. Takfris och rustikputsad sockel tvättades, lagades och ommålades i kulör lika befintlig. Undersida takfot i svart plåt målades in i ljus kulör lika takfris för att ge byggnaden ett lättare intryck. Kronan för våning 5 vid Danderydsplan målades in i ljus kulör för att lyfta ansiktet utåt. Balkongplattor av betong (36 st) rivs och nya lika befintliga gjutes på plats. Balkongräcken mot gatan (24 st) demonteras, lagas, målas samt justeras till godkänd höjd och klätterskydd monteras i diamantformat. Balkongräcken mot innergård (12 st) utbyts mot nya godkända i design lika befintliga. Markiskassetter med samma färgkod som fönsternas ytterbågar har installerats på samtliga fönster våning 1-4. De hushåll som valde markiser har fått inköpa motor och duk separat då föreningen äger kassetter, elinstallation och armar. Gamla markiser, infästningar i karm/fasad och installationer har tagits bort och ansågs vara tekniskt förbrukade.

Fönster och balkongdörrs arbetet ansvarades av Mälardalens Fönsterrenovering AB (556403-3297). Balkonger fick en totalrenovering av Friska Hus AB (556517-2193) som gjöt om samtliga balkongplattor, förstärkte de balkongbalkar som behövdes och fick även uppdraget att se över en skada på terrassen mot innergården på våning 5 i A-uppgången. Detta är den skada som undersöktes redan 2018 i och med underhållsplanens omfattning och var grunden till att lösa de underhållsskuld fastigheten har. Samtliga balkongräcken har uppgraderats efter rådande lagstiftning, hållbarhetstestats och eventuella fel har åtgärdats. Innergården får helt nya balkongräcken då designen är lätt att återskapa, vidare har Östermalmsgatans och Danderydsgatans balkonger behållit sitt ursprungliga format men målats om och höjts för att tillmötesgå klätterriskerna och rådande lagstiftning. Ett skräddarsytt nät på balkongerna ("mesh webnet") har även installerats mot fasadens gata för att på ett tryggt sätt bemöta design och säkerhet. Nätet kommer från Schweiziska bolaget Jakob Rope Systems (Jakob AG) som grundades 1906 och levererades av X-Line AB (559221-8274). Vidare har Styrelsen projekterat hissen i A-uppgången enligt årsstämman som hölls i april 2022. Hissen Elektro Mekanisk Verkstad Aktiebolag (556101-2955) som grundades 1965 höll i utbytet av original hissmaskin från 1928, tog bort likströmskonverterare och även uppdaterade anropssystemet för hissen (knappar och nödsystem). Varningsskyltar i mässing tillverkades av ABC Gravyr och skyltar AB (559012-9275) och ersatte vita klisterlappar.

Projektet avslutades ej inom den tidsramen som presenterades. Tidskrävande arbete för ytterligare reparationer och en brandincident påverkade tidsramen ordentligt. På grund av kallare temperaturer beslöt Styrelsen tillsammans med projektledare samt TP Mur & Puts att fortsätta arbetet för innergården på våren 2023. Alternativet var att värma ställningar och putsa på ny fasad. Kvalité och kostnad kunde efter noggrann undersökning ej garanteras, så arbetet får fortsätta i vår 2023. Andra kompletterande arbeten samlas kring denna tid. Kostnaden för fasadarbetet 2022 var inom kommunicerad budget och den överenskomna prissättningen fortsätter in i 2023.



716418-7416

Kostnader för gemensamma utrymmen är mestadels kostnaden för att göra om dörren mot innergården. Utav olika skäl byttes två små dörrblad till en större automatiskt öppnande dörr. Vidare kommer en RFID-panel från SIEDLE installeras där med ett skyddande regntak med en lampa i passande former som återspeglar 1928 års stil och ursprungs arkitektens linjer. Komplet i samband med fasadarbetet på innergården våren 2023.

En stamspolning av samtliga lägenheters våtutrymmen har genomförts av NHS Nordisk Högtrycksspolning i Stockholm AB (559018-1706). Enskilda rapporter har skickats ut till varje enskilt vissa hushåll fick i uppdrag att åtgärda samtliga anmärkningar. Uppsamlingsdatum väntas för våren 2023.

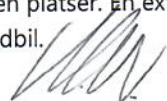
Förberedelser har påbörjats inför den Obligatoriska Ventilations Kontroll (OVK) i alla lägenheter. En genomgång och informationsmöte kommer tillkallas så att samtliga förberedelser kan göras.

Härutöver har följande åtgärder vidtagits:

- Slang för spolning i garaget har installerats,
- Brandgenomgång av hela fastigheten gjordes i första kvartalet 2022 av Driftia Förvaltning. Rökluckor, brandvarnare, släckare och skyltning installerades/besiktades för att vara fullt funktionsdugliga enligt rådande lagstiftning. Årlig besiktning sker nu med rapport.
- Mässingsrör som håller entrémattan på plats har bytts ut mot nya,
- En konsol med tillhörande spegel har installerats i entrén för att ge ett välkomnande intryck av föreningen,
- Sandlådan i garaget har bytts ut mot en mindre version i syfte att spara plats,
- Juridiskt ombud har valts i syfte att utröna och ge råd för Styrelsen, Fredrik Blomstergren Advokat AB (559198-4439)
- Draghandtag för entrén uppdaterades till en blomma i mässing,
- Vindsvåningarnas golvvärme har fått en genomgång av Driftia och ska fortfarande kalibreras,
- En plafond har inköpts för att belysa hallen vid dörren till innergården och LED-armaturer ska installeras för att ge mer ljus,
- Applikationen BoAppa från statliga banken SBAB har installerats så att medlemmar kan kommunicera och få information med tillhörande dokumentation på en och samma plats. Det byter ut eventuella whats-app grupper, drop box eller andra plattformar som inte tillmötesgår en uppdaterad kommunikationsplattform.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna för bostadsrätterna har under verksamhetsåret uppgått till 460 kr/kvm. Garageplatsernas årshyra har under året tredje kvartal justerats upp till 36 000 kr per plats (3 000 kr/mån) och är total 9 stycken platser. En extra avgift på 200 kr/mån tillkommer dessutom för de garageplatser som utnyttjar ladd station för el/hybridbil.



FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	1 438	1 327	1 278	1 278
Resultat efter finansiella poster	-1 167	-319	-248	-22
Soliditet %	27	68	49	70

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 265 706	2 016 617	-7 063 729	-319 500	6 899 094
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-319 500	319 500	0
Förändring av Underhållsfond		668 908	-668 908		0
Årets resultat				-1 166 658	-1 166 658
Belopp vid årets utgång	12 265 706	2 685 525	-8 052 137	-1 166 658	5 732 436

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-8 052 137
Årets resultat	-1 166 658
<i>Summa</i>	-9 218 795

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	835 250
lanspråktagande av underhållsfond	-658 800
Balanseras i ny räkning	-9 395 245
<i>Summa</i>	-9 218 795

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och garagehyror		1 438 135	1 327 366
Övriga rörelseintäkter	2	9 946	14 079
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 448 081	1 341 445
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3, 4	-1 427 562	-696 119
Taxebundna kostnader	5	-523 346	-543 185
Övriga externa kostnader	6	-391 204	-221 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-171 020	-159 660
Summa rörelsekostnader		-2 513 132	-1 620 248
Rörelseresultat		-1 065 051	-278 803
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 611	-40 697
Summa finansiella poster		-101 607	-40 697
Resultat efter finansiella poster		-1 166 658	-319 500
Resultat före skatt		-1 166 658	-319 500
Årets resultat		-1 166 658	-319 500



BALANSRÄKNING

1

2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	7 702 813	7 702 813
Fastighetsförbättringar	8	238 774	252 039
Laddstolpar	9	94 893	109 492
Fasadrenovering	10	875 832	973 556
Installationer	11	374 807	420 239
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	12	9 414 228	–
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>18 701 347</i>	<i>9 458 139</i>

Summa anläggningstillgångar		18 701 347	9 458 139
------------------------------------	--	-------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		382 752	–
Övriga fordringar		56 333	56 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		–	248 350
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>439 085</i>	<i>305 150</i>

Kassa och bank

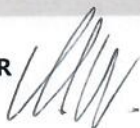
Kassa och bank		1 803 388	369 853
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 803 388</i>	<i>369 853</i>

Summa omsättningstillgångar		2 242 473	675 003
------------------------------------	--	------------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		20 943 820	10 133 142
-------------------------	--	-------------------	-------------------



		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 265 706	12 265 706
Fond för yttre underhåll		2 685 525	2 016 617
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>14 951 231</i>	<i>14 282 323</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 052 137	-7 063 729
Årets resultat		-1 166 658	-319 500
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-9 218 795</i>	<i>-7 383 229</i>
Summa eget kapital		5 732 436	6 899 094
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	12 832 555	2 838 261
Summa långfristiga skulder		12 832 555	2 838 261
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 311 968	106 112
Övriga skulder		66 861	60 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-	229 654
Summa kortfristiga skulder		2 378 829	395 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 943 820	10 133 142



KASSAFLÖDESANALYS

1

2022-01-01
2022-12-31

Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-1 065 051
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	192 980
Erhållen ränta	4
Erlagd ränta	-101 611
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-973 678</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-133 935
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	1 983 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten	875 429
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8 747 655
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 747 655
Finansieringsverksamheten	
Utbetalning, amortering av lån	9 994 294
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 994 294
Årets kassaflöde	2 122 068
Likvida medel vid årets början	369 853
Likvida medel vid årets slut	2 491 921



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper**Enligt BFNAR 2016:10**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Fastighetsförbättringar	5	20
Laddstolpar	10	10
Fasadrenovering	5	20
Installationer	10	10

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Pant- och överlåtelseavgifter	2 657	1 666
Övriga intäkter	7 289	12 413
	9 946	14 079

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	74 642	70 780
Städning	90 625	105 072
Övrig fastighetsskötsel	17 539	31 503
Övriga fastighetskostnader	224 426	244 827
Garageportar, sotning/skorsten	5 760	89 457
Hiss	39 006	18 322
Låssystem	9 738	50 414
Gården, mark, snö- och halkbekämpning	64 860	85 744
Brandincident	242 166	–
	768 762	696 119

Not 4 Planenligt underhåll

	2022	2021
Underhåll huskropp utvändigt	658 800	–
	658 800	–

Not 5	Taxebundna kostnader	2022	2021
	El	42 160	32 479
	Fjärrvärme	351 974	368 865
	Vatten	56 090	51 709
	Sophantering	41 050	36 227
	Bredband/fiber	32 072	53 905
		523 346	543 185
Not 6	Övriga externa kostnader	2022	2021
	Kabel-TV	4 666	4 501
	Fastighetsförsäkring	57 685	52 715
	Redovisningstjänst	29 346	27 948
	Konsultarvoden	30 363	79 177
	Övrigt	209 384	4 022
	Fastighetsavgift	59 761	52 921
		391 205	221 284
Not 7	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	7 702 813	7 702 813
	Utgående anskaffningsvärden	7 702 813	7 702 813
	Redovisat värde	7 702 813	7 702 813
	Taxeringsvärde byggnad: 38 571 000		
	Taxeringsvärde mark: 138 000 000		
Not 8	Fastighetsförbättringar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	265 304	265 304
	Utgående anskaffningsvärden	265 304	265 304
	Ingående avskrivningar	-13 265	-
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-13 265	-13 265
	Utgående avskrivningar	-26 530	-13 265
	Redovisat värde	238 774	252 039

Not 9	Laddstolpar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	145 989	145 989
	Utgående anskaffningsvärden	145 989	145 989
	Ingående avskrivningar	-36 497	-21 898
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-14 599	-14 599
	Utgående avskrivningar	-51 096	-36 497
	Redovisat värde	94 893	109 492
Not 10	Fasadrenovering	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 954 477	1 954 477
	Utgående anskaffningsvärden	1 954 477	1 954 477
	Ingående avskrivningar	-980 921	-883 198
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-97 724	-97 723
	Utgående avskrivningar	-1 078 645	-980 921
	Redovisat värde	875 832	973 556
Not 11	Installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	454 312	-
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	454 312
	Utgående anskaffningsvärden	454 312	454 312
	Ingående avskrivningar	-34 073	-
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-45 432	-34 073
	Utgående avskrivningar	-79 505	-34 073
	Redovisat värde	374 807	420 239
Not 12	Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	-	193 750
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Nedlagda utgifter	9 414 228	-
	Omklassificeringar m.m.	-	-193 750
	Utgående anskaffningsvärden	9 414 228	0
	Redovisat värde	9 414 228	0

Not 13	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Statshypotek / Handelsbanken 0,86%	-	225 000
	Statshypotek / Handelsbanken 0,86%	-	461 337
	Statshypotek / Handelsbanken 0,86%	-	500 000
	Statshypotek / Handelsbanken 0,86%	-	500 000
	Statshypotek / Handelsbanken 1,35%	-	426 424
	Statshypotek / Handelsbanken 4,40%	-	425 500
	Statshypotek / Handelsbanken 0,86%	-	300 000
	Stadshypotek 2,90%, ffd 2023-01-10	5 000 000	-
	Stadshypotek 3,40%, ffd 2023-03-09	2 832 555	-
	Stadshypotek 3,40%, ffd 2023-03-09	5 000 000	-
		12 832 555	2 838 261
Not 14	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 833 705	2 982 900
	Summa ställda säkerheter	12 833 705	2 982 900

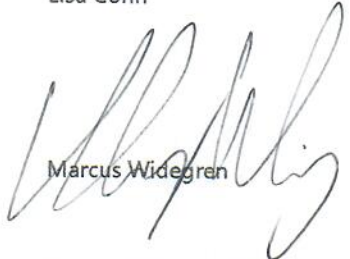
UNDERSKRIFTER

Stockholm den

21 april 2023


Peter Sehlin


Lisa Cohn

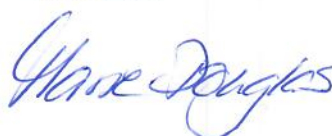

Marcus Widegren

Min revisionsberättelse har lämnats


Helen McLaughlin
Revisor


Ulrika Lanaro

Ulrika Lanaro


Marie Douglas

Marie Douglas


Björn Bryngelson

Björn Bryngelson

Revisionsberättelse Brf Sädesärlan 3, för räkenskapsåret 2022

Undertecknad har granskat årsredovisningen och bokföringen samt även styrelsens förvaltning i BRF Sädesärlan 3 för räkenskapsåret 1 januari 2022 tom 31 december 2022. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättande av årsredovisning. Mitt ansvar som revisors (suppleant) är att uttala mig om årsredovisningen baserad på de regler som följer av vår revision. Därmed är det centrala att årsredovisningen inte skall innehålla några väsentliga felaktigheter. Jag har genomfört ett stickprov på några räkenskapshandlingar för att säkerställa att brister i redovisningen inte förekommer vilket vi gjort på ett noggrant sätt. Som underlag för mitt beslut om ansvarsfrihet har jag granskat styrelseprotokoll och väsentliga underlag samt åtgärder för att utröna om någon handlat i strid mot god redovisningssed eller BRF lagen.

Årsredovisningen har upprättats och förvaltningen har skötts på det sätt som följer av årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning. Detta enligt god redovisningssed. Har även noterat att styrelsen aktivt arbetat med en långsiktig underhållsplan och de finansiella förutsättningarna för ett hållbart underhåll av fastigheten samt även, för medlemmarna centrala frågor såsom miljö, tillgänglighet och säkerhet.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bolaget och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 21 april 2023

Helen McLaughlin

Helen McLaughlin