

Årsredovisning

BRF Sädesärlan 3

716418-7416

Styrelsen för BRF Sädesärlan 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Kassaflödesanalys	11
- Noter	12 - 15
- Underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

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

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelse

Vid ordinarie årsstämma den 3 maj 2023 valdes nedanstående styrelse:

Marcus Widegren, Ordförande

Lisa Cohn, Ledamot

Marie Douglas, Ledamot

Ulrica Lanaro, Ledamot

Björn Bryngelson, Ledamot

Peter Sehlin, Ledamot

Årsstämman för året 2022 hölls i fastigheten i maj 2023 och 18 av 26 hushåll var representerade via fullmakt eller fysisk närvaro. Vid denna stämma valde årsstämman att välja sex (6) ordinarie ledamöter med noll (0) suppleanter. Medlemmarna valde även in en person för valberedningen samt valde ny Revisor med omval med Revisorssuppleant. Styrelsen beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022.

Efter en extra stämma 28 november 2022 lades förslaget fram för en stadgeändring (§ 17 Rösträtt) innebärande att tillägga möjligheten för Styrelsen att tillkalla en hybrid digital stämma. På årsstämman, som hölls i maj 2023, bekräftades stadgeändringen i §17 och föreningen är nu mer flexibel inför nya stämmor.

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret haft kontinuerliga kontakter via e-mail i löpande ärenden och därutöver avhållit fem (5) stycken protokollförda styrelsesammanträden. Vidare har två informationsmöten rörande föreningens underhåll utlyst och hållits via video. Redovisning av samtliga kostnadsposter av fasadarbetet redovisades.

Revisorer

Till revisorer omvaldes vid ordinarie årsstämma 3 maj 2023:

Rådek AB, Ordinarie revisor

Helen McLaughlin, Revisorssuppleant

Valberedning

Till valberedning valdes vid ordinarie årsstämma den 3 maj 2023:

Peter Björklund

Fastighet

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

Marken innehas med äganderätt.

Byggnaden innehåller 25 st bostadsrättslägenheter (29 lägenhetsnummer) med en sammanlagd lägenhetsyta om 2 570 kvm.

Till fastigheten hör även 10 parkeringsplatser i garaget (1 ny per Oktober 2023), två hissar, gästtoalett i garaget och ett barnvagnsrum.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Fastigheten har under december 2022 genomgått en besiktning av fasad, balkonger, hiss och ytterkarmar. Allt är godkänt och de åtta (8) anmärkningar blev alla åtgärdade i 2023.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2069.

Överlåtelse och uthyrning

Under året har tre överlåtelse av lägenheter skett. Under året har en uthyrning godkänts av Styrelsen och en uthyrning löpte ut. Ett förrådsområde hyrdes ut till en extern part under två månader.

Kameral förvaltning

Föreningens bokföring, upprättande av budget och bokslut samt årsredovisning, avisering av kvartalsavgifter samt garagehyror, leverantörsbetalningar, likviditetsbudgetering, upprättande av kontrolluppgifter avseende lägenhetsöverlåtelse, eventuella förseningsavgifter, skattefrågor samt förande av lägenhetsregistret har skötts av Bostadsförvaltning Sverige AB. Övrig kameral förvaltning har skötts av styrelsen. Föreningen valde in en auktoriserad revisor och i samband med det gå över till K3 som regelverk för årsredovisning istället för K2. Vi kan då bättre redovisa fastighetens värde och följa de avskrivningar som krävs i samband med de större investeringar som vi gör. 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 har gjorts planer på att expandera med flera garageplatser och nya avtal. Under året har en hyrestagare bytt plats enligt kölistan och en medlem lämnat sin plats. En ny garagepolicy har fastställts av Styrelsen.

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 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. El-leveransen till bilarna bekostas separat.

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 underhålls 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).

Mekanismen för öppnandet av dörren levererades av Denckerts Elinstallation AB.

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

FTX Gruppen Sverige AB har varit ansvariga för ventilationen och rådgivning kring luftmiljön i fastigheten (org. nr. 556887-9687).

Industrimålning i Stockholm AB har varit ansvariga för att ta bort eventuellt klotter och sockelväxning (org. nr. 556547-1694)

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

Reparationer och Underhåll

Föreningens största förändring är att gemensam el (IMD) nu finns i huset enligt motion och årsstämmbeslut. Detta innebär att lägenheterna blir befriade från månatliga elnätsavgifter och föreningen kan nu upphandla el till lägre pris (snitt ca 89 öre/kWh 2023). Varje lägenhet förväntas bespara mellan 3 000 – 5 000 kr per år nu i elnätsavgifter. Utvärdering sker årsvis av Styrelsen för att se om kostnaden ska fördelas per andelar i huset eller om det ingår i avgiften. El centralen i fastigheten är uppdaterad, dokumenterad och även renoverad för att tillmötesgå den gemensamma elen i huset (IMD). En annan stor investering i huset på många år är att riva källarförråd för att ge utrymme till en ny garageplats. För att göra detta balanserat och effektivt så har de berörda hushållen fått nya förråd i en tidigare oanvänd del av huset. Ett hushåll väntar på en mer permanent lösning för året 2024. 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.

Fönsterrenoveringen på innergården är per våren 2023 klar och därmed även fasaden på innergården. Detta då temperaturen och ställningarna erbjöd en övning som gjorde samtligt underhåll mycket mer effektivt. Arbetet med den externa delen av fastigheten är alltså klar och färdig besiktigad. Besparingarna på värmen i huset med ny fasad, renoverade fönster, nya och isolerade fönsterkarmar (mellan fasad och fönster) uppskattas till mellan 15% och 20% av våra värmekostnader. Garantitiden för entreprenaden gäller till och med 2027-12-18 av TP Mur och Puts AB. Föreningen har under året tagit emot en ersättning om 155 000 kr av Brandkontoret för ersättning av en brand som skedde under renoveringen 2022. TP Mur och Puts AB har även kostnads besparat föreningen för majoriteten av de kostnader som föreningen hade när det kom till utökad ställningshyra, kompletterande larm, tillståndskostnader och andra närliggande kostnader. Innergården har nu helt nya balkongräcken som är installerade enligt rådande regelverk. Under demonteringen av dessa räcken så uppmärksammades det många farliga brister, men nu är klätterskydd och säkerhet väldigt hög. Vidare identifierades flera läckor ovanför takfoten, så kallad "läpp". Det identifierades att en del läckor där vattnet ska ledas bort istället för att rinna över takfoten. I framtiden hoppas vi på att minska eventuell halka på innergård och trottoar med minskad is-samling på gatan. Nya stuprör har ersatt dem gamla i plåt då de var tekniskt förbrukade. Stensockeln längst med fastigheten har dolomitblästrats och tre lager vaxning är påstruken. Detta för att minska eventuella fläckar från hundkiss. Det går lättare att spola av nu och göra om vaxningen utan att fläckarna sätter sig i graniten. Löpande reparationer för den vattenskada som skedde på terrassen i A-uppgången är även klar och nu uppdaterad enligt rådande regelverk. Värmecentralen i huset har även behövt besiktigats för att nå en effektiv värmefördelning i huset, arbetet pågår. Vidare har en ventilationskanal i uppgång B upptäckts vara felaktigt kapad mellan våning 4 och 5. Instruktion att brandsäkra mellan våningarna är nu komplett och de påverkade hushåll får möjlighet att riva denna kanal vid behov (så länge det brandsäkras).

Föreningens Styrelse har begärt en omprövning om att föreningen endast har 25 hushåll istället för 29 som Skatteverket anser. Detta då vi slagit ihop lägenheter över åren. Varje lägenhet belastar föreningen med 1 519 kr per år i fastighetsskatt. Detta innebär att vi fått en sänkning av fastighetsskatten med ca 6 000 kr per år i all framtid (så länge denna skatt räknas på detta sätt).

Under 2023 har Styrelsen fokuserat på ett kapitaltillskott om 4 500 000 kr i syfte att amortera och förbättra kapitalbehovet i föreningen. Samtliga medlemmar deltog och andelstalen summeras nu även till 100 andelar enligt tidigare information och lägenhetsnummers justering. Vidare har medlemmarna med Styrelse godkänt en höjning av avgiften då elnätsavgiften och hushållselen nu försvinner för lägenhetsägarna. Vidare höjdes garagehyran till 3 500 kr/m för att reflektera marknadsvärde. Samtliga höjningar har varit förankrade sedan 2021 års extra stämma där frågan lyftes för första gången av medlemmarna.

Föreningen har vidare haft tre hushåll som påbörjat renovering i huset. Samtliga hushåll har fått en renoveringsblankett att lämna in till Styrelsen, bekräftat att byggmaterial primärt hämtas av en kran via balkongen (som omsorgsmässigt kläs in för att skydda ytor).

Vidare har Ekonomigruppen med Styrelsen beslutat att ge den ekonomiska förvaltaren uppdraget att ändra föreningens regelverk för årsredovisningen från K2 till K3 (givet de nya tillgångarna). Tillämpningen av K3 ger en förenklad årsredovisning. K3 är ett principbaserat regelverk, vilket öppnar upp för större flexibilitet och bedömningar.

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 skedde på 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:

- Mässingsskyltar specialbeställdes med anledning av regelverk kring hissar så att färg, font och intryck behålls i huset.
- En stor sandlåda i garaget byttes ut mot en mindre till fördel av den ytan som nu kan användas av husets hantverkare.
- Gästtoaletten i garaget har nu fått en stängningsfunktion för att underlätta svängning vid parkering.
- Nytt tak ovanför dörren mot innergården har installerats och även nytt SIEDLE register med lämplig lampa från Blond.
- Källartrappan och undercentralens golv har bättring målats.
- Huvudentrésens lampa som lyser upp "No 29" har reparerats och lyser nu.
- Samtliga ventiler mot innergården är rengjorda och nu fått insektsnät.
- Tätning av "kattvind" på våning 5 i A-uppgången.
- Nya adressskyltar är uppdaterade på Danderydsgatan/Östermalmsgatan, stuprören mot gatan är nu helt målade och snygga.
- Dagvattenbrunnarna har städats ur.
- Hål i vissa skorstenskanaler i B-uppgången har identifierats vid renovering och nu påbörjar tätningsarbete.

Utvecklingen av intäkter:

Nivåerna för avgiften är idag 644 kr per kvadratmeter per år (2 570 kvm) och genererade totalt 1 547 741 kr under 2023. Garageintäkterna är satta på 42 000 kr per år och är 9 st. platser och genererar total 378 000 kr (per 1 Mars 2023). Total inkomst under 2023 var 2 033 800 kr plus extraordinära intäkter Från och med 2024 har vi full täckning från senaste avgiftshöjningen och om 10 garageplatser hyres ut för totalt 420 000 kr per år förväntas föreningen ha en total inkomst på 2 075 080. Dessa intäkter täcker dock idag inte de kostnader vi har för räntor, avskrivningar/amortering och husets samtliga elkostnader, mm. Taxehöjningarna har även varit större än beräknat p.g.a. inflationen.

Utveckling av utgifter:

Föreningen har sedan 2012 haft en snittkostnad på 1 258 512 kr per år, men som nu ökat till dryga 2,3 miljoner kr. De största kostnadsposterna under året har varit räntekostnader (600 000 kr), fjärrvärme (473 747 kr) och löpande underhåll (504 214). Kostnaden för föreningens lån är ca 5% på 12mkr d.v.s. 600 000 kr per år. Tidigare årlig räntekostnad har varit ca - 70 000 kr per år för ett lån på 2 883 000 kr. Vi antog en ränta om 2,5%, men den blev dubbelt så mycket som förväntat.

Till detta kommer nu också amortering/avskrivning av lån över en 50 årsperiod med minst 300 000 kr/år. Tidigare år har föreningen ej amorterat, men det budgeterar vi för nu. Vår målsättning är att ha intäkter som tillåter att vi årligen kan amortera motsvarande värdet på nedskrivningarna för att minska risken för en ytterligare större lånebelastning eller nytt kapitaltillskott.

Resultatutveckling för föreningen:

Föreningen redovisar ett underskott på nära 800 000 kr för 2023. I detta resultat finns inte avskrivningarna medtagna fullt ut. Det finns också några större poster av engångskaraktär. Även om räntan beräknas sjunka signifikant kvarstår ett strukturellt underskott på ca 500 000 kr med dagens ränteläge.

Bakgrunden till beslut om amortering:

Före fasadrenoveringen så hade föreningen 2 883 000 kr i skuld som ökades till 12 000 000 kr i skuld per årsskiftet. Det är en nettouplåning om ca 9 miljoner kr inklusive amortering. Målet var att amortera ca 4 miljoner kr men p.g.a. det stora underhållsbehovet av ny hiss, gemensam el, innergårdsdörr etc. samt räntekostnader så maktade vi endast med att amortera 2 miljoner. Vidare var räntehöjningen, energikostnader mer aggressiva än den underhållsplan som både ekonomigruppen och styrelsen hade räknat med.

Därför ansåg förvaltare, styrelse och ekonomigruppen att behålla likviditet hellre än att amortera.

Underskottet ökade dessutom då föreningen tog över hela elkostnaderna för lägenhetsinnehavarna samt genomförde en mer försiktig avgiftshöjning som tog effekt bara under del av året. Se tabell nedan på de större avvikelserna som påverkade kassaflödet negativt.

Försenad/för liten avgiftshöjning	-500 000
Övertagande el kostnad	-150 000
Högre ränteläge	-300 000
Fjärrvärme	-125 000
Extra, ej budgeterade reparationer	-250 000
Fasad renovering över budget	-1 000 000
Summa avvikelser som påverkade kassa flödet 2023	-2 325 000

Åtgärder för att få ekonomin i balans:

Efter att resultatet rensats för engångskostnader kommer styrelsen att i ett separat förslag föreslå årsmötet en åtgärdsplan för att få ekonomin i balans under 2024/2025.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	1 951	1 441	1 327	1 278
Resultat efter finansiella poster	-796	-1 167	-319	-248
Soliditet %	43	27	68	49
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	601			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	72			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	4 488			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	4 662			
Räntekänslighet %	7,75			
Sparande (kr) per kvadratmeter	-150			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	270			

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% då en större justering av årsavgiften gjordes i samband med att el i bostaden började ingå i avgiften.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår till stor del av ökade ränte- och driftskostnader. Föreningens ekonomi efter justering för avskrivningar och underhåll är ej i balans. Föreningens främsta verktyg för att möta ökade kostnader är genom förändring av årsavgiften. Föreningen höjde avgifterna under 2023, vilket får full effekt först 2024.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 265 706	2 685 525	-8 052 137	-1 166 658	5 732 436
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-1 166 658	1 166 658	0
Förändring av					
Underhållsfond		176 450	-176 450		0
Årets resultat				-795 926	-795 926
Belopp vid årets utgång	12 265 706	2 861 975	-9 395 245	-795 926	4 936 510

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-9 395 245
Årets resultat	-795 926
<i>Summa</i>	<i>-10 191 171</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	835 250
lanspråktagande av underhållsfond	-120 507
Balanseras i ny räkning	-10 905 914
<i>Summa</i>	<i>-10 191 171</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2, 3	1 950 794	1 441 077
Övriga rörelseintäkter		190 267	7 004
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 141 061	1 448 081
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5	-1 144 249	-880 934
Reparationer och underhåll	6, 7	-624 721	-1 192 086
Övriga externa kostnader	8	-123 999	-269 092
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-237 203	-171 020
Övriga rörelsekostnader		-193 651	-
Summa rörelsekostnader		-2 323 823	-2 513 132
Rörelseresultat		-182 762	-1 065 051
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-613 267	-101 611
Summa finansiella poster		-613 164	-101 607
Resultat efter finansiella poster		-795 926	-1 166 658
Resultat före skatt		-795 926	-1 166 658
Årets resultat		-795 926	-1 166 658

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	20 869 076	8 817 419
Inventarier, verktyg och installationer	10	409 670	469 700
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	–	9 414 228
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>21 278 746</i>	<i>18 701 347</i>
Summa anläggningstillgångar		21 278 746	18 701 347
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	382 752
Aktuella skattefordringar		52 250	52 250
Övriga fordringar		4 186	4 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	80 390	–
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>136 826</i>	<i>439 085</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		561 360	1 803 388
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>561 360</i>	<i>1 803 388</i>
Summa omsättningstillgångar		698 186	2 242 473
SUMMA TILLGÅNGAR		21 976 932	20 943 820

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		16 765 706	12 265 706
Fond för yttre underhåll		2 861 975	2 685 525
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>19 627 681</i>	<i>14 951 231</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 395 245	-8 052 137
Årets resultat		-795 926	-1 166 658
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-10 191 171</i>	<i>-9 218 795</i>
Summa eget kapital		9 436 510	5 732 436
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	0	12 832 555
Summa långfristiga skulder		0	12 832 555
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	12 000 000	–
Leverantörsskulder		106 880	2 311 968
Aktuella skatteskulder		55 435	59 761
Övriga skulder		7 100	7 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	371 006	–
Summa kortfristiga skulder		12 540 421	2 378 829
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 976 931	20 943 820

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-182 762	-1 065 051
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	237 203	171 020
- Realisationsförlust	193 651	-
Erhållen ränta	103	4
Erlagd ränta	-539 934	-101 611
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-291 739</i>	<i>-995 638</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	302 259	-133 935
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-1 911 741	1 983 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 901 221	853 469
Investeringsverksamheten		
Lämnade kapitallånskott	4 500 000	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 008 252	-9 414 228
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 491 748	-9 414 228
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 167 445	9 998 850
Amortering av lån	-2 000 000	-4 556
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-832 555	9 994 294
Årets kassaflöde	-1 242 028	1 433 535
Likvida medel vid årets början	1 803 388	369 853
Likvida medel vid årets slut	561 360	1 803 388

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning, vilket innebär ett byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att bolaget har valt att tillämpa lättnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme och grund	100	1
Stomkompletteringar och innerväggar	50	2
Värme och VA system	50	2
Fasad, inklusive fönster	50	2
Yttertak	40	2,5
Inre ytskikt och vitvaror	20	5
El	30	3,33
Ventilation	25	4
Installationer	10	10

Ingen uppdelning komponentindelning har gjorts på ingående byggnadsvärde då ingen uppdelning tidigare gjorts mellan byggnad och mark. Byggnaden anses avskriven sedan tidigare och återstående del anses vara mark.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2023	2022
	Årsavgifter	1 547 741	1 182 835
	Hysesintäkter garage	378 300	249 900
	Hysesintäkter förråd	12 500	–
	Laddstolpe	2 800	4 800
	El laddstolpe	6 000	–
	Överlåtelseavgifter	1 313	1 208
	Pantsättningsavgifter	1 050	1 449
	Påminnelseavgifter	900	600
	Extranycklar	190	285
		1 950 794	1 441 077

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår el (bostad), värme, vatten, avfallshantering, kabel-TV, bredband samt sedvanligt underhåll och drift.

Not 4 Förvaltningstjänster	2023	2022
Fastighetsskötsel, avtal	71 540	74 642
Städning, avtal	115 742	90 625
Hissavtal	10 293	7 885
Hissbesiktningar	3 175	8 910
Trädgårdsskötsel, avtal	38 500	35 875
Övriga avtal fastighetsskötsel	14 813	10 375
Material fastighetsskötsel	4 599	3 364
	258 662	231 676

Not 5 Taxebundna kostnader	2023	2022
El	165 823	42 160
Fjärrvärme	473 747	351 974
Vatten	81 464	56 090
Sophantering	67 835	41 050
Fastighetsförsäkring	5 240	57 685
TV	5 196	4 666
Bredband	32 072	32 072
Pant- och överlåtelseavgifter	4 851	3 800
Fastighetsskatt	49 359	59 761
	885 587	649 258

Not 6 Löpande reparationer och underhåll	2023	2022
Bostäder	2 556	–
Gemensamma utrymmen	147 484	100 708
Garageportar	5 670	5 760
Lås	8 409	9 738
Installationer	203 860	98 368
Hissar	2 598	22 211
Sotning	12 729	–
Huskropp utvändigt	67 778	25 350
Markytor, utemiljö	37 122	24 572
Snö- och halkbekämpning	16 008	4 413
Brandincident	–	242 166
	504 214	533 286

Not 7	Planenligt underhåll	2023	2022
	Gemensamma utrymmen	82 354	–
	Installationer	26 403	–
	Huskropp utvändigt	11 750	658 800
		120 507	658 800

Not 8	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Ekonomisk förvaltning	25 166	29 345
	Konsultarvoden	48 151	30 363
	Bankkostnader	31 358	202 566
	Övriga förvaltningskostnader	19 324	6 818
		123 999	269 092

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	9 922 594	9 922 594
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	3 008 252	–
	Försäljningar/utrangeringar	-649 666	–
	Omklassificeringar m.m.	9 414 229	–
	Utgående anskaffningsvärden	21 695 409	9 922 594
	Ingående avskrivningar	-1 105 175	-1 105 175
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	456 015	–
	Årets avskrivningar	-177 173	–
	Utgående avskrivningar	-826 333	-1 105 175
	Redovisat värde	20 869 076	8 817 419
	Taxeringsvärden	176 571 000	176 571 000

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	600 301	600 301
	Utgående anskaffningsvärden	600 301	600 301
	Ingående avskrivningar	-130 601	-70 570
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-60 030	-60 031
	Utgående avskrivningar	-190 631	-130 601
	Redovisat värde	409 670	469 700
	Erhållet offentligt stöd för ovanstående tillgångar	96 495	96 495

Not 11	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	9 414 228	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	9 414 228
	Omklassificeringar m.m.	-9 414 228	–
	Utgående anskaffningsvärden	0	9 414 228
	Redovisat värde	0	9 414 228

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsskötsel, avtal	14 320	–
	Ekonomisk förvaltning	8 434	–
	Fastighetsförsäkring	57 636	–
		80 390	–

Not 13	Övriga skulder till kreditinstitut			
	Långgivare	Belopp	Räntesats	Villkorsändr.
	Stadshypotek	5 000 000	5,00 %	2024-01-11
	Stadshypotek	5 000 000	5,00 %	2024-03-11
	Stadshypotek	2 000 000	5,00 %	2024-03-11

Samtliga lån förfaller under 2024 och klassificeras som kortfristig skuld även om de omsätts vid förfallodagen.

Not 14	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 000 000	12 833 705
	Summa ställda säkerheter	14 000 000	12 833 705

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	El	26 496	–
	Fjärrvärme	75 246	–
	Vatten	10 947	–
	Sophantering	8 493	–
	Räntekostnader	73 333	–
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	176 491	–
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	371 006	–

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Marcus Widegren
Styrelseordförande

Peter Sehlin

Ulrika Lanaro

Lisa Cohn

Marie Douglas

Björn Bryngelson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Baker Tilly Rådek AB

Emil Flodqvist
Huvudansvarig auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.05.2024 16:47

SENT BY OWNER:

Mikael Kimsjö · 22.05.2024 14:45

DOCUMENT ID:
ByZhTvima

ENVELOPE ID:

Bye-JYvomA-ByZhTvima

DOCUMENT NAME:

ver 3 716418-7416 BRF Sädesärlan 3 20231231.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARCUS WIDEGREN marcus.widegren@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 15:17 22.05.2024 15:16	eID High	Swedish BankID (DOB: 1983/02/03) Swedish BankID (SSN: 198302030211)
2. PETER SEHLIN sehlin.peter@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 16:02 22.05.2024 16:01	eID High	Swedish BankID (DOB: 1985/06/16) Swedish BankID (SSN: 198506160251)
3. Ulrika Anita Lanaro ulanaro@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 16:17 22.05.2024 16:14	eID High	Swedish BankID (DOB: 1969/08/23) Swedish BankID (SSN: 196908230086)
4. Lisa Merle Cohn lisa@cohn.se	Signed Authenticated	22.05.2024 16:22 22.05.2024 16:21	eID High	Swedish BankID (DOB: 1956/08/01) Swedish BankID (SSN: 195608011762)
5. MARIE DOUGLAS marie@mariedouglas.com	Signed Authenticated	22.05.2024 16:25 22.05.2024 16:24	eID High	Swedish BankID (DOB: 1972/05/06) Swedish BankID (SSN: 197205061927)
6. BJÖRN BRYNGELSON bjorn.bryngelson@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 16:41 22.05.2024 16:40	eID High	Swedish BankID (DOB: 1983/07/19) Swedish BankID (SSN: 198307190333)
7. EMIL CHRISTIAN FLODQVIST emil.flodqvist@radek.se	Signed Authenticated	22.05.2024 16:47 22.05.2024 16:46	eID High	Swedish BankID (DOB: 1987/05/14) Swedish BankID (SSN: 198705140252)

* 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



PAeS
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sädesärlan 3

Org.nr 716418-7416

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sädesärlan 3 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för föregående räkenskapsår har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen har därmed inte utförts.

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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Bostadsrättsföreningen Sädesärlan 3 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Eskilstuna datum enligt digital signatur

Baker Tilly Rådek AB

Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.05.2024 16:48

SENT BY OWNER:

Emil Flodqvist • 22.05.2024 16:45

DOCUMENT ID:

HkAxBKom0

ENVELOPE ID:

Hyx2xHkoQA-HkAxBKom0

DOCUMENT NAME:

RevB Brf Sädesärlan 3 2023.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMIL CHRISTIAN FLODQVIST emil.flodqvist@radek.se	Signed Authenticated	22.05.2024 16:48 22.05.2024 16:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/14) IP: 20.91.130.246

* 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