

ÅRSREDOVISNING

Brf Sädesärlan 6

769621-2005

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31





Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse	3-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Kassaflödesanalys	13
Noter	14-19
Underskrifter	20

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Förvaltningsberättelsen är en detaljerad beskrivning av föreningen och verksamhetsåret i ord. Där framgår vad som skett och vad som planeras framöver och annan viktig information för intressenter. Det ska också framgå om föreningen är äkta eller oäkta.

Resultaträkning är en sammanställning av föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret och visar periodens resultat (vinst eller förlust).

Balansräkning är en sammanställning av föreningens tillgångar, eget kapital och skulder och visar föreningens finansiella ställning vid räkenskapsårets utgång.

Driftkostnader är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftkostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

Underhållskostnader är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Noter är en förklaring och förtydligande av de siffror som finns i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelse är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sädesärlan 6, 769621-2005, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har även till ändamål att främja medlemmarnas intresse av servicetjänster med anknytning till boendet. Detta sker genom att inom "Pluss-konceptet", via ett långsiktigt samarbete med en extern leverantör och i lokaler som tillhandahålls av föreningen, tillhandahålla ett basutbud av servicetjänster till medlemmarna inom ramen för bostadsrättsföreningens verksamhet och ekonomi.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen bildades 2010. Ekonomisk plan har registrerats. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-08-21.

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

Fastighetsfakta

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg.

Medlemmarna tecknar egen hemförsäkring i valfritt försäkringsbolag.

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Adress	Ort
Sädesärlan 8	2014	Danderydsgatan 23, 25, 27	Stockholm
Sädesärlan 7	2014	Uggelviksgatan 8, 12	Stockholm

Byggnad, ytor och markareal

Byggnadens totala yta enligt taxeringsbeskedet;

Bostadsyta (BOA)	Lokalyta (LOA)	Total yta	Markareal
7 330 m ²	2 219 m ²	9 549 m ²	2 109 m ²

Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt.

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
20 st	16 st	36 st	3 st	2 st

I samband med tillval eller efter tillträde kan rumsindelningen ha förändrats.

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i källaren. Föreningen har utrymmen för återvinning, hushållssopor och matavfall samt cykel- och barnvagnsförråd.



Boendeservice

Föreningens gemensamhetsutrymmen på 350 kvadratmeter inrymmer en bemannad lounge med festlokal, kök, gym, konferensrum och gästrum. Loungen ansluter till en 200 kvadratmeter stor terrass. Selvaag Pluss Service konceptet med boendeservice för att tillhandahålla hushållsnära tjänster är inkluderat i månadsavgiften.

Garage

Föreningen har i egna garage under husen, tillgång till 47 garageplatser (varav 3 platser avsedda för motorcyklar) för uthyrning till medlemmarna. 25 av platserna är försedda med laddstationer. Platserna i garaget hyrs ut via ett av föreningen helägt parkeringsbolag, Gulärlan Parkering AB. Från och med 2024 avvecklas parkeringsbolaget och platserna hyrs ut direkt av föreningen.

Boendeparkering finns på intilliggande gator.

Lokaler

Verksamhet	Yta	Löptid t o m
Restaurang	99 m ²	2027-03-31
Restaurang	70 m ²	2026-05-31
Restaurang	100 m ²	2025-09-30
Servicearea	350 m ²	2033-05-31
Garage	1 600 m ²	2023-12-31
Totalt	2 219 m²	

Underhållsplan

Föreningen följer en 30-årig underhållsplan som sträcker sig till 2044. Underhållsplanen uppdateras årligen av styrelsen. Planens syfte är att säkerställa att förutsättningar finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Till det planerade underhållet görs årliga avsättningar till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Utfört underhåll (ett urval)	År
Underhåll innergården	2023
Byte Trälister vid entréer (dörrar och fönster)	2023

Planerat underhåll (ett urval)	År
OVK	2024
Brunnar Uggelviksgatans terrass	2024
Garagegolv, galler	2025
Rengöring ventilationskanaler	2026





Förvaltning

Utöver nedan angivna avtal finns avtal för olika drift- och underhållsuppdrag för hissar, ventilation & värme, sophantering, trädgårdsskötsel mm.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Fastighetskötsel	Nordstaden Stockholm AB
Trappstädning	Aktiebolaget Flodesal
Larmtjänster lägenheter	Verisure
Bredband och Tv	Telenor Sverige AB
Individuell elmätning	Infometric AB

Medlemsinformation

Föreningen hade 123 (fg. år 125) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. Under året har 8 (fg. år 8) överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Stämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2023 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

Annika Thunberg	Ordförande
Ulla Örnfeldt	Vice ordförande
Klas Tollstadius	Sekreterare
Mohammad Akhbari	Ekonomi
Tommy Eklund	Ledamot
Johanna Granström Dunér	Ledamot
Pedro Preto Ferreira da Costa	Ledamot (avgick på egen begäran i oktober 2023)

Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 10 st.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Parameter Revision AB, huvudrevisor Martin Rana	Ordinarie revisor
Samuel Martinsson	Förtroendevald revisor

Valberedning

Åsa Söderström-Winberg
Kenneth Axelsson



Nyhets- och informationsbrev

Styrelsen skickar informationsbrev till samtliga medlemmar via epost efter varje styrelsemöte samt vid behov. I tillägg till epost kan även anslagstavlor i trapphusens entré användas för information.

Selvaag skickar veckobrev med information om aktiviteter, service m.m. till föreningens medlemmar. Denna information finns också tillgänglig i en app.

Allmän information om föreningen samt relevant information för boende finns på föreningens hemsida www.brfsadesarlan6.se. Föreningen har också en Facebook-grupp för att underlätta kommunikation direkt mellan boende i föreningen.

Kontaktuppgifter till styrelsen är ordforande@brfsadesarlan6.se.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är ordnad. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen tar ut årsavgift för att kunna betala föreningens löpande kostnader och göra en avsättning för framtida underhållskostnader. Avskrivningar sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan och grundar sig på byggnadens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. Bedömd faktisk värdeminskning är lägre än avskrivningarna. Föreningen tar inte ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningar och redovisare därför ett negativt resultat efter avskrivningar.

Föreningen har en god ekonomi med ett kassaflöde från den löpande verksamheten på 600 025 kr och har under året amorterat lån till ett värde av 2 784 268 kr. Fastighetslånen är därefter 8 224 kr/kvm BOA och 6 313 kr/kvm totala ytan. Föreningens lån är bundna med olika löptider.

Nuvarande lån förfaller 2024, 2025 samt 2026 och har en genomsnittlig volymviktad ränta på 0,67 %. Om rådande ränteläge kvarstår så kommer föreningens räntekostnader för fastighetslånen att öka. Det kommer i sin tur leda till behov av framtida höjningar av årsavgifter och garageplatsavgifter.

Årsavgifter 2024

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2024 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 6,5% (fg. år ingen höjning) samt en höjning av garageplatsavgifterna med 6,5% (fg. år ingen höjning).

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 704 kr/m² (fg. år 661 kr/m²).

Bredband, telefoni och TV

Föreningen har ett gruppabonnemang via Telenor (bredband, TV och telefoni) som delvis subventioneras av föreningen och i övrigt är ett obligatoriskt tillägg och läggs på månadsavgiften.

Individuell mätning av förbrukning hushållsel

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel. Kostnaden aviseras kvartalsvis i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli respektive oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den ovan angivna månaden i respektive kvartal.



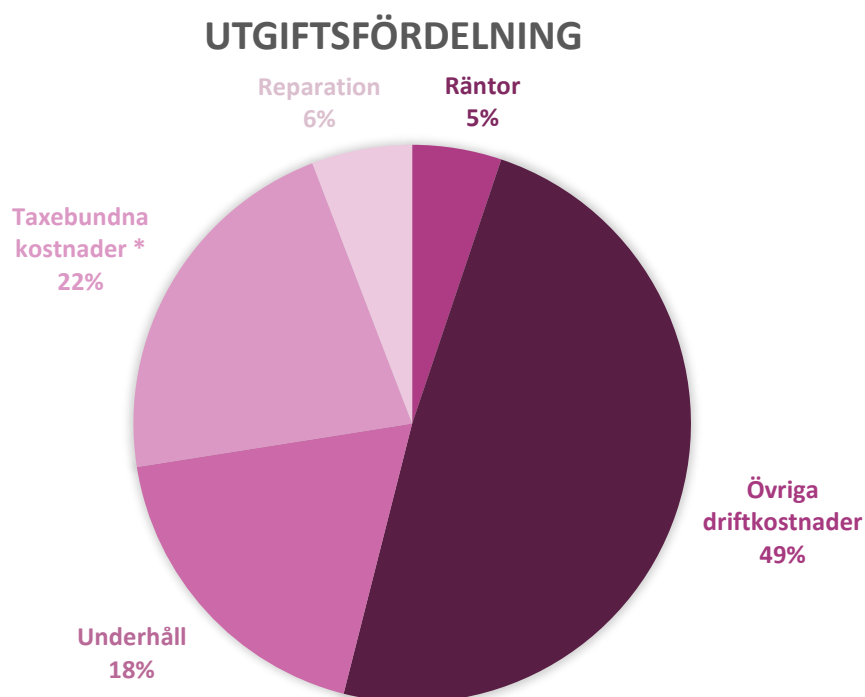
Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi är god och en extra amortering har gjorts på fastighetslånen. Det allmänna kostnadsläget gör att kostnader för drift och underhåll går upp. Samtidigt medför nuvarande ränteläge högre räntekostnader när föreningens lån läggs om. Styrelsen har därför beslutat om de avgiftshöjningar som nämns ovan. Hyror för föreningens lokaler justeras enligt avtalat index.

Föreningens samarbete med Selvaag som ansvarar för loungen och serviceutbudet fungerar bra. Föreningen har i loungen en trivsamt mötesplats där olika aktiviteter har erbjudits under året.

Underhåll av föreningens fastigheter har genomförts enligt plan. I tillägg till detta så har trädgårdsgruppen tillsammans med anlita trädgårdsfirma gjort förbättringar i föreningens planteringar. Nya utemöbler och ny grill har anskaffats till terrassen i anslutning till loungeområdet.

En av de tre lokalerna på Danderydsgatan har fått en ny hyresgäst under hösten.



* El, värme, vatten och avfallshantering



Nyckeltal, allmänna råd BFNAR 2023:1

	2023	2022	2021	2020
Sparande till framtida underhåll, kr/m ²	190	158	673	219
Årsavgifter, kr/m ² bostadsrätter	661	661	661	661
Årshyra, kr/m ² hyresrätter	1 006	1 084	1 006	*
Årsavgifternas andel av de totala intäkterna, %	63,5	63,0	67,0	*
Energikostnad, kr/m ²	110	*	*	*
Skuldsättning, kr/m ² bostadsrätt	8 224	8 604	8 984	9 227
Skuldsättning, kr/m ²	6 313	6 605	7 159	7 353
Räntekänslighet, %	12,5	13,0	13,6	14,0
Nettoomsättning, tkr	7 630	7 689	7 223	7 226
Resultat efter finansiella poster	-3 078	-2 818	2 362	-1 560
Soliditet %	90,2	89,9	89,4	89,0

Kr/m² avser total yta (bostadsrätter och hyresrätter).

*Enl. BFNAR behöver nyckeltal inte lämnas för räkenskapsår som föregår det räkenskapsår som detta allmänna råd tillämpas för första gången.

Yta bostadsrätter	Yta hyresrätt	Total yta
7 330 m ²	2 219 m ²	9 549 m ²

Sparande till framtida underhåll kr/m²

Justerat resultat dividerat med summan av ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.
Justerat resultat beräknas: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll.

Årsavgift kr/m² bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt. Exklusive kostnaden för individuellt uppmätta förbrukningar.

Årshyra, kr/m² hyresrätt lokaler

Årsavgifter dividerat med ytan upplåten med hyresrätt. Exklusive kostnaden för individuellt uppmätta förbrukningar.

Energikostnad kr/m²

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt. Exklusive kostnaden för uppmätta förbrukningar.

Årsavgifternas andel av totala intäkter, %

Årsavgifterna divideras med de totala intäkterna. Exklusive uppmätta förbrukningar.

Skuldsättning kr/m² bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning kr/m²

Räntebärande skulder dividerat med summan av ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Räntekänslighet, %

Räntebärande skulder dividerat med årets intäkter från årsavgifter.

Beskriver hur många % årsavgifterna behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 %. räntor kan påverka årsavgifterna.

Nettoomsättning

Årsavgifter samt övriga hyresintäkter inklusive uppmätta förbrukningar.

Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.



Upplysning om förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 600 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen beslutat att höja avgiften med 6,5 % från och med 2024-01-01.

Förändringar i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	590 825 000	743 007	-12 142 185
Avsättning till yttre underhållsfond		182 038	-182 038
Överföring från yttre underhållsfond		-638 971	638 971
Årets resultat			-3 078 121
Belopp vid årets slut	590 825 000	286 074	-14 763 373

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-11 685 252
Årets resultat	-3 078 121
Totalt	-14 763 373
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	182 038
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-286 074
balanseras i ny räkning	-14 659 337
Summa	-14 763 373

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 630 065	7 688 794
Övriga rörelseintäkter		143 944	8 797
Summa rörelseintäkter		7 774 009	7 697 591
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-6 229 473	-5 865 600
Övriga externa kostnader	3	-460 314	-456 540
Personalkostnader	5	-143 843	-109 622
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-3 678 146	-3 685 020
Summa rörelsekostnader		-10 511 776	-10 116 782
Rörelseresultat		-2 737 767	-2 419 191
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		66 424	27 189
Räntekostnader och liknande resultatposter		-406 778	-425 699
Summa finansiella poster		-340 354	-398 510
Resultat efter finansiella poster		-3 078 121	-2 817 701
Årets resultat		-3 078 121	-2 817 701





Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	634 662 359	638 340 505
Summa materiella anläggningstillgångar		634 662 359	638 340 505
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	50 000	50 000
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		634 712 359	638 390 505
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		591 945	504 538
Övriga fordringar		304 114	437 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	257 321	172 586
Summa kortfristiga fordringar		1 153 380	1 114 831
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 200 000	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		1 200 000	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 967 643	2 569 711
Summa kassa och bank		1 967 643	2 569 711
Summa omsättningstillgångar		4 321 023	6 184 542
SUMMA TILLGÅNGAR		639 033 382	644 575 047



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		590 825 000	590 825 000
Fond för yttre underhåll		286 074	743 007
Summa bundet eget kapital		591 111 074	591 568 007
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-11 685 252	-9 324 484
Årets resultat		-3 078 121	-2 817 701
Summa ansamlad förlust		-14 763 373	-12 142 185
Summa eget kapital		576 347 701	579 425 822
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	10,13	31 000 000	60 283 944
Summa långfristiga skulder		31 000 000	60 283 944
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	11,13	29 283 944	2 784 268
Förskott från kunder		-	5 538
Leverantörsskulder		600 518	794 263
Skatteskulder		588 000	426 493
Övriga kortfristiga skulder		262 039	110 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	951 180	744 057
Summa kortfristiga skulder		31 685 681	4 865 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		639 033 382	644 575 047



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 737 767	-2 419 191
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	3 678 146	3 685 020
Minskning av anskaffningsvärde byggnad		631 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor	940 379	1 897 029
Erhållen ränta	66 424	27 189
Erlagd ränta	-406 778	-425 699
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	600 025	1 498 519
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-38 549	5 080 743
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	320 724	-1 217 805
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	882 200	5 361 457
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kortfristig placering	1 300 000	-2 500 000
Amortering av lån	-2 784 268	-2 784 268
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 484 268	-5 284 268
Årets kassaflöde	-602 068	77 189
Likvida medel vid årets början	2 569 711	2 492 522
Likvida medel vid årets slut	1 967 643	2 569 711





Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Skatter

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fastighetsskatt och kommunal lägenhetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften för 2023 högst 1 589 kr per bostadslägenhet. Enligt nu gällande lag är föreningen befriad från kommunal lägenhetsavgift t.o.m. 2029.

Lokaler beskattas med 1,0 % av lokalens taxeringsvärde.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 127 987 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan och grundar sig på byggnadens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 25 år.





Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	4 843 595	4 843 112
Lokalhyror, inkl tillägg	1 005 369	915 566
Garagehyra	929 758	1 191 584
Fastighetsskatt	297 347	297 347
Hushållsel	370 483	260 820
Bredband	175 560	175 560
Administrationsavgift andrahandsuthyrning	7 953	4 805
Summa	7 630 065	7 688 794

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Revision	79 488	51 150
Förvaltningskostnader	165 159	88 671
Konsultkostnader	102 399	194 270
Övriga kostnader	113 268	122 449
Summa	460 314	456 540





Not 4 Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	205 675	285 447
Snöröjning, sandning	27 196	7 156
Städning	178 206	161 307
Hisskostnader	36 060	46 845
Servicekostnader	16 314	17 424
Bevakningskostnader	53 734	48 232
Teknisk förvaltning	70 314	81 952
Loungeservice	1 466 856	1 323 636
Reparationer	382 983	884 106
Elkostnad, inkl hushållsel	609 969	580 812
Fjärrvärme	652 575	592 971
Vatten	160 807	126 425
Avfallshantering	209 426	171 056
Fastighetsförsäkring	89 599	84 733
Larmkostnad Verisure	220 597	218 958
Bredband	281 166	256 880
Kostnad för IMD	16 472	11 520
Övrig fastighetsskötsel	38 770	33 167
Fastighetsskatt	294 000	294 002
Summa driftkostnader exkl. underhåll	5 010 719	5 226 629
Underhåll		
Byte trälistervid entréer (dörrar och fönster)	191 744	-
OVK, ventilation	103 901	299 092
Nytt mätdatasystem, Individuell mätning	291 675	-
Hissar	106 663	86 474
Renovering av innergården	524 771	
Laddstationer	-	253 405
Summa underhållskostnader	1 218 754	638 971
Summa	6 229 473	5 865 600

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Redovisad kostnad avser arvode till styrelsen inklusive sociala kostnader.



Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	3 678 146	3 685 020
Summa	3 678 146	3 685 020

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	669 970 260	670 601 460
Justering av anskaffningsvärde	0	-631 200
Vid årets slut	669 970 260	669 970 260
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-31 629 755	-27 944 735
-Årets avskrivning	-3 678 146	-3 685 020
Vid årets slut	-35 307 901	-31 629 755
Redovisat värde vid årets slut	634 662 359	638 340 505
Varav mark	302 099 460	302 099 460
<i>Taxeringsvärde:</i>		
Bostäder	590 000 000	590 000 000
Lokaler	29 400 000	29 400 000
Summa taxeringsvärde	619 400 000	619 400 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
Redovisat värde vid årets slut	50 000	50 000

Specifikation av andra långfristiga värdepappersinnehav

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Bolag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Gulärlan Parkering AB, 556941-6141, Stockholm	500	100	50 000
			50 000



Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyres-och avgiftsintäkter	29 855	15 596
Upplupna ränteintäkter	17 310	1 458
Hemlarm	18 689	18 445
Fastighetskötsel, inkl teknisk förvaltning	43 282	21 494
Fastighetsförsäkring	22 702	-
Bredband	73 286	68 801
Ekonomisk förvaltning	23 617	22 887
Bevakningskostnader	13 705	12 882
Övriga förutbetalda intäkter	14 875	11 023
Redovisat värde vid årets slut	257 321	172 586

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
<i>Långgivare</i>	<i>Ränta 31 dec</i>	<i>Villkorsändring</i>		
Nordea	0,60%	2024-08-21	-	24 068 212
Nordea	0,65%	2024-08-21	-	5 500 000
Nordea	0,73%	2025-09-17	12 500 000	12 500 000
Nordea	0,71%	2026-08-18	18 500 000	18 500 000
			31 000 000	60 568 212
varav kortfristig del av långfristig skuld			-	-284 268
Redovisat värde vid årets slut			31 000 000	60 283 944

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

De långfristiga skulderna till kreditinstitut förfaller till betalning enligt följande:

	2023-12-31			2022-12-31		
	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut:	31 000 000		31 000 000	60 568 212	-	60 568 212



Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Långgivare	Ränta 31 dec	Villkorsändring		
Nordea	0,53%	2023-09-20	-	2 500 000
Nordea	0,60%	2024-08-21	23 783 944	
Nordea	0,65%	2024-08-21	5 500 000	
			29 283 944	2 500 000
varav kortfristig del av långfristig skuld			-	284 268
Redovisat värde vid årets slut			29 283 944	2 784 268

Av föreningens lån förfaller 29 283 944 kr till omförhandling under 2024. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen som tidigare om kreditgivaren inte säger upp dem.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	40 757	41 461
Förutaviserade avgifter & hyror	602 163	392 070
Städning	29 394	9 799
Fjärrvärme	98 885	95 475
Fastighetsel	70 035	110 940
Vatten & Avlopp	32 564	28 765
Avfallshantering	20 465	16 893
Revision	50 000	30 000
Konsultarvoden	-	17 176
Övriga upplupna kostnader	6 917	1 478
Redovisat värde vid årets slut	951 180	744 057

Not 13 Ställda säkerheter för skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	80 044 000	80 044 000
	80 044 000	80 044 000

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.



Underskrifter

Stockholm det datum som framgår av digital signatur.

Annika Thunberg
Styrelseordförande

Tommy Eklund

Johanna Granström Dunér

Mohammad Akhbari

Ulla Örnefeldt

Klas Tollstadius

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av digitala signaturer.

Parameter Revision AB

Martin Rana
Auktoriserad revisor

Samuel Martinsson
Internrevisor





Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2024 08:34

SENT BY OWNER:

Jessica Segerquist · 27.04.2024 11:04

DOCUMENT ID:

rylv5yrcZC

ENVELOPE ID:

r1P9yr9b0-rylv5yrcZC

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Brf Sädessärlan.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ulla Marianne Constance Örnfeldt ulla@umcot.se	Signed Authenticated	27.04.2024 11:39 27.04.2024 11:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/05/10) IP: 85.229.67.54
2. TOMMY EKLUND tommyeklund3@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2024 20:57 27.04.2024 20:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1939/03/10) IP: 85.229.66.240
3. Klas Johan Tollstadius klas@tollstadius.com	Signed Authenticated	28.04.2024 18:19 28.04.2024 18:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/05/14) IP: 95.202.29.213
4. JOHANNA GRANSTRÖM DUNÉR hanna.duner@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2024 18:51 28.04.2024 18:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/03/19) IP: 85.229.23.141
5. Annika Kristina Thunberg annika.thunberg@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 11:47 29.04.2024 11:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/27) IP: 192.36.21.4
6. MOHAMMAD REZA AKHBARI mohammad_akhbari@hotmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 13:44 29.04.2024 12:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/03/28) IP: 130.237.51.17
7. Martin Jonas Rana martin.rana@parameterrevision.se	Signed Authenticated	29.04.2024 14:41 29.04.2024 14:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/09/08) IP: 185.45.120.6
8. SAMUEL MARTINSSON samuel.martinsson@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 08:34 30.04.2024 08:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/04/07) IP: 151.252.128.211

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

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