

Årsredovisning

för

Brf Sadeln

718500-0275

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Sadeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening och marken innehas med äganderätt. Föreningen har inte del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Rådek KB, avtalet löper tillsvidare med tre månaders uppsägningstid.

Styrelse

Ordförande	Lena Lövgren
vice Ordf./Kassör	Berit Lillieh
Sekreterare	Julia Lind
Suppleant	Inger Eriksson Raya Andersson
Revisor	Marianne Åkerlund Lindmark
Revisorssuppleant	Sven Jonsson
Valberedning	Ingemar Andersson Mira Maras, sammankallande

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Under året har styrelsen hållit fem stycken ordinarie styrelsemöten, två extra möten och ett bokslutsmöte och budgetmöte. Ordinarie föreningsstämma med konstituerande möte hölls 2023-03-30 samt extrastämma 2023-10-24.

Föreningen har sitt säte i Flen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt avtal med Sömland vatten gällande renhållning.

Städdag den 13 maj där 11 medlemmar deltog, avslutades med korvgrillning, kaffe och kaka.

Ett lån på 632 790 kr omsattes i maj till en ränta på 5,7% och med en bindningstid på tre år.

200 000 kr flyttades från transaktionskonto till placeringskonto med en ränta på 1,4%, vidare 100 000 kr till ett fasträntekonto 6 månader med 3,3% ränta t.o.m 2023-11-10. 2023-12-04 flyttades 300 000 kr till fasträntekonto 6 månader med 3,8% ränta.

Föreningen fick 4 830 kr i elstöd.

Medlemsinformation

Vid årets utgång var medlemsantalet 23 stycken fördelade på 24 stycken lägenheter. Styrelsen har inte beviljat någon lägenhetsöverlåtelse under året. Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Sadeln 9
Adress:	Norra Järnvägsgatan 14 A-B
Byggår:	1961
Taxeringsvärde:	8 826 000 kr varav byggnadsvärde 6 722 000 kr
Lägenhetsfördelning:	24 lägenheter fördelade i en huskropp
Total boyta:	1 249 kvm
Fastighetens areal:	1 643 kvm

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	6 st
2 rum och kök	12 st
3 rum och kök	6 st

P-anläggning

Garage	9 st
P-platser med el	3 st

Nedanstående åtgärder har genomförts.

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Byte av takets tegelpannor	2000
Införskaffande av fjärrvärme	2001
Nya ytterdörrar till lägenheterna	2009
Renovering av balkonger	2010
Relining av avloppsledningarna	2011
Byte av belysning i trappuppgångar och källargångar	2018
Byte av alla fönster och balkongdörrar	2018
Byte av samtliga garageportar	2021

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 035	984	929	891	890
Resultat efter finansiella poster	224	181	-5	86	111
Resultat i % av nettoomsättning	21	18	0	10	12
Balansomslutning	3 203	3 089	2 906	2 532	2 491
Soliditet (%)	37,4	27,3	27,3	31,5	28,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	787	750	707	680	680
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 290	1 393	1 415	1 276	1 297
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 290	1 393	1 415	1 276	1 297
Sparande per kvm (kr/kvm)	238	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	295	274	276	278	301
Renhållningskostnad per kvm (kr/kvm)	45	29	43	39	39
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	48,6	0,0	0,0	0,0	0,0

Från den 1 januari 2023 blir det obligatoriskt för bostadsrättsföreningar att i sina årsredovisningar redovisa vissa nyckeltal såsom skuldsättning per kvadratmeter, sparande per kvadratmeter, räntekänslighet och energikostnad per kvadratmeter. I energikostnad per kvadratmeter ingår kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Därav flerårsöversiktens nya utseende från och med denna årsredovisning. Nya nyckeltal som saknar uppgift tidigare år är nollade i flerårsöversikten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	106 640	275 985	410 889	181 344	974 858
Disposition av föregående års resultat:			181 344	-181 344	0
Fondavsättning enl.stämman		26 478	-26 478		0
Årets resultat				223 663	223 663
Belopp vid årets utgång	106 640	302 463	565 755	223 663	1 198 521

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	565 754
årets vinst	223 663
	789 417

disponeras så att	
Avsättning till underhållsfond 0,3% av tax.värde	26 478
i ny räkning överföres	762 939
	789 417

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 035 431	983 891
Övriga rörelseintäkter		4 830	1 250
		1 040 261	985 141
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-647 530	-628 145
Personalkostnader	4	-43 782	-53 975
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-74 088	-74 098
		-765 400	-756 218
Rörelseresultat		274 861	228 923
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	13 054	433
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 252	-48 012
		-51 198	-47 579
Resultat efter finansiella poster		223 663	181 344
Resultat före skatt		223 663	181 344
Årets resultat		223 663	181 344

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	1 858 655	1 932 743
		1 858 655	1 932 743
Summa anläggningstillgångar		1 858 655	1 932 743
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		186 627	195 845
Aktuella skattefordringar		45 724	0
Övriga fordringar		6 054	7 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 125	9 922
		242 530	212 911
<i>Kassa och bank</i>		1 102 165	943 385
Summa omsättningstillgångar		1 344 695	1 156 296
SUMMA TILLGÅNGAR		3 203 350	3 089 039

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		106 640	106 640
Fond för yttre underhåll		302 463	275 985
		409 103	382 625
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		565 754	410 889
Årets resultat		223 663	181 344
		789 417	592 233
Summa eget kapital		1 198 520	974 858
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	524 690	1 081 110
Summa långfristiga skulder		524 690	1 081 110
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 086 510	659 210
Leverantörsskulder		34 449	46 202
Aktuella skatteskulder		56 442	4 610
Övriga skulder		1 952	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	300 787	323 049
Summa kortfristiga skulder		1 480 140	1 033 071
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 203 350	3 089 039

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	223 663	181 344
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	74 088	74 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	297 751	255 442
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	9 218	-158 344
Förändring av kortfristiga fordringar	-257	3 338
Förändring av leverantörsskulder	-11 753	-181 019
Förändring av kortfristiga skulder	420 241	-71 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten	715 200	-152 266
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-556 420	248 320
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-556 420	248 320
Årets kassaflöde	158 780	96 054
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	943 385	847 332
Likvida medel vid årets slut	1 102 165	943 386

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme, grund och stammar	100
Värme och sanitet	35
El	40
Fasad och fönster	50
Maskiner och inventarier	8
Balkonger	20
Trapphus/Dörrar	25
Garageportar	10

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	1 819 100	1 819 100
	1 819 100	1 819 100

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget underhåll av större karaktär är planerat under 2024. Inte heller några övriga väsentliga händelser.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Månadsavgifter	983 285	936 412
Garagehyror	42 000	35 400
Extern uthyrning, ej momspliktig	0	3 900
Bilplatshyror med el	9 000	8 100
Öresutjämning	-54	79
Faktureringsavgifter	1 200	0
	1 035 431	983 891

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El	-33 619	-28 819
Värme	-243 977	-213 425
Vatten & Avlopp	-91 009	-100 569
Renhållning, sophantering	-56 342	-36 720
Snöröjning	-16 225	-16 921
Trappstädning, inhyrd	-9 948	-9 625
Reparation & Underhåll	-4 036	-4 653
Underhåll Gård & Park	-9 063	-15 025
Övriga driftskostnader	-3 524	-1 658
Fastighetsavgift	-29 964	-23 853
Fastighetsförsäkring	-36 254	-33 190
Serviceavtal	-8 467	-2 665
Gemensam TV-anläggning	-19 393	-26 136
Planerat underhåll	0	-20 000
Övriga föreningskostnader	-7 049	-27 108
Administrationskostnader	-74 454	-63 969
Bankkostnader	-4 205	-3 809
	-647 529	-628 145

Not 4 Löner, arvode, ersättningar samt sociala kostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvoden	-28 308	-46 349
Övriga anställda	-11 012	-2 415
Sociala kostnader	-4 462	-5 211
	-43 782	-53 975
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-43 782	-53 975

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	13 054	283
Påminnelseavgifter	0	150
	13 054	433

Påminnelseavgifter redovisas som faktureringsavgifter i nettomsättningen

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 693 026	2 693 026
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 693 026	2 693 026
Ingående avskrivningar	-760 283	-686 185
Årets avskrivningar	-74 088	-74 098
Utgående ackumulerade avskrivningar	-834 371	-760 283
Utgående redovisat värde	1 858 655	1 932 743

Not 7 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
Swedbank	3,750	2024-08-31	1 107 530		26 420	1 081 110
Swedbank	5,400	2026-05-30		532 790	2 700	530 090
			1 107 530	532 790	29 120	1 611 200

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	-5 956	-4 639
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-36 072	-50 802
Förutbetalda avgifter	-258 758	-267 608
	-300 786	-323 049

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lena Lövgren
Ordförande

Berit Lillieh

Julia Lind

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marianne Åkerlund Lindmark
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.03.2024 13:20

SENT BY OWNER:

Ida Nyman · 28.03.2024 10:54

DOCUMENT ID:

rJZQvCnzKA

ENVELOPE ID:

Hyl7DAnz10-rJZQvCnzKA

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BERIT LILLIEH beritlillieh@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2024 10:55 28.03.2024 10:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1942/10/16) IP: 217.215.255.66
2. JULIA LIND jjulialind@hotmail.com	Signed Authenticated	28.03.2024 10:58 28.03.2024 10:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/05/15) IP: 78.69.120.127
3. LENA LÖVGREN lovgrenlena81@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2024 10:59 28.03.2024 10:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/05/27) IP: 94.191.137.79
4. MARIANNE ÅKERLUND LINDMARK marianne.lindmark.ml@gmail.com	Signed Authenticated	29.03.2024 13:20 29.03.2024 13:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/02/14) IP: 81.233.97.141

* 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