

Årsredovisning 2023

Brf Sagoslingan

769623-8588



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sagoslingan

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta lägenhetsförråd samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Huddinge kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Blåbärsriset 1	2015	Huddinge
Lingonriset 1	2015	Huddinge

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen förvärvade fastigheterna Blåbärsriset 1 och Lingonriset 1 i Huddinge kommun i december 2015 genom ett förvärv av ett aktiebolag, Blåbärsskogens Fastighets AB. Detta aktiebolag sålde fastigheten till föreningen. Under 2016 påbörjades uppförandet av 4 st flerfamiljshus. Byggnationen färdigställdes i slutet av 2017. Under 2017 gjordes en fastighetsreglering så att föreningens fastigheter slogs samman till en fastighet, Blåbärsriset 1 i Huddinge kommun.

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 4 084 kvm. Dessutom finns 70 parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar. Föreningen har även en gästlägenhet som medlemmarna kan hyra. I lägenheten finns sovplats, matplats, toalett med dusch samt ett litet pentry.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 r o k 26 kvm
16 st	2 r o k 44 kvm
4 st	2 r o k 46 kvm
12 st	3 r o k 54 kvm
12 st	3 r o k 81 kvm
16 st	4 r o k 92 kvm

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Patric Näsström	Ordförande
David Englund	Styrelseledamot
Jakob Forsell	Styrelseledamot
Mattias Winbladh	Styrelseledamot
Pia Stenström	Suppleant
Sonja A C Eriksson	Suppleant

Valberedning

Stämman valde Birgitta Åström och Eva Selerud.

Firmateckning

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

Revisorer

Andreas Vretblom Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen upprättade en underhållsplan 2018, den avser perioden 2018-2027. Styrelsen bedömer att innehållet i underhållsplanen är aktuellt.

Avsättning till yttre fond sker med minst 45 kr/m² bostadsarea per år. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Lusthus
- 2021 ● Ytterligare förråd i varje fastighet
- 2020 ● Installation av laddstationer till elbilar
Inköp av pergola samt utemöbler
- 2019 ● Montering portöppnare i alla hus

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning	Jakobsen Properties
Skötsel av grönytor	Gröna Penslar
Städ	Swedal Fastighet
Snöskottning/sopning	Nitext AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för året är en förlust med -2 677 Kkr. I resultatet ingår avskrivningar på 1 846 Kkr som inte påverkar kassan och räknas denna post bort är resultatet -831 Kkr. Föreningen har under året haft kostnader kopplade till den pågående juridiska processen med Småa som bidragit till den redovisade förlusten.

Kassaflödet för året är negativt vilket beror på det negativa kassaflödet från den löpande verksamheten samt att amortering av fastighetslån skett med 324 Kkr.

Styrelsen beslutade om avgiftshöjning med 5 % från och med januari 2023.

Förändringar i avtal

Under 2023 har inga avtalsförändringar gjorts.

Övriga uppgifter

I januari 2023 kallade BRf Sagoslingan till tre besiktningar; efterbesiktning på slutbesiktning, särskild besiktning 5-årsgaranti, samt särskild besiktning tätskikt i badrum. Motparten i besiktningarna är Småa som uppfört fastigheterna.

Besiktningsmännens utlåtande gjorde gällande att i princip samtliga upptagna fel ålåg Småa att åtgärda, något Småa inte accepterade, varpå de påkallade överbesiktning av de utförda besiktningarna, något som endera part har rätt att göra enligt gällande entreprenadavtal. Föreningen anlidade i detta skede en entreprenadjurist, AG Advokat. En överbesiktning utfördes och ett slutsammanträde hölls där båda parter fick yttra sig och kalla experter och vittnen som stöd för sin talan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp (2024 = 5 730 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 811 341	3 573 566	3 612 741	3 568 021
Resultat efter fin. poster	-2 677 422	-2 439 270	-1 294 154	-664 418
Soliditet (%)	78	78	79	79
Kassalikviditet %	-	-	-	10
Yttre fond	254 535	274 527	551 340	367 560
Taxeringsvärde	125 000 000	125 000 000	92 400 000	92 400 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	840	794	796	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,0	90,7	89,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 220	10 299	10 372	10 427
Skuldsättning per kvm	10 220	10 299	10 372	10 427
Sparande per kvm	-204	-95	248	289
Elkostnad per kvm totalyta, kr	117	174	126	71
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	94	87	87	77
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	17	15	14
Energikostnad per kvm	249	278	227	162
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,59	1,09	1,12	1,36
Räntekänslighet	12,17	12,97	13,04	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen samt avgift för kabel-TV och bredband, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter.

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

Uppllysning vid förlust

Föreningens resultat för året är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar med 1 846 Kkr som inte påverkar kassan och kostnader för en pågående juridisk process med 1 432 Kkr. Räknas dessa poster bort är resultatet positivt med 601 Kkr.

Styrelsen beslutade om avgiftshöjning med 5 % från och med januari 2023 samt en ytterligare höjning med 30 % från och med januari 2024 för att öka föreningens intäkter.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	126 946 000	-	-	126 946 000
Upplåtelseavgifter	33 474 000	-	-	33 474 000
Fond, yttre underhåll	274 527	-	-19 992	254 535
Balanserat resultat	-3 041 263	-2 439 270	19 992	-5 460 541
Årets resultat	-2 439 270	2 439 270	-2 677 422	-2 677 422
Eget kapital	155 213 994	0	-2 677 422	152 536 572

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 460 541
Årets resultat	-2 677 422
Totalt	-8 137 963

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	183 780
Balanseras i ny räkning	-8 321 743
	-8 137 963

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 811 341	3 573 566
Övriga rörelseintäkter	3	130 446	455
Summa rörelseintäkter		3 941 788	3 574 021
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 6, 7, 8	-2 403 744	-3 412 503
Övriga externa kostnader	9	-1 627 161	-226 338
Personalkostnader	10	-75 374	-69 269
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 845 564	-1 845 564
Summa rörelsekostnader		-5 951 843	-5 553 674
RÖRELSERESULTAT		-2 010 055	-1 979 653
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		203	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-667 570	-459 628
Summa finansiella poster		-667 367	-459 617
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 677 422	-2 439 270
ÅRETS RESULTAT		-2 677 422	-2 439 270

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	194 114 759	195 949 199
Maskiner och inventarier	13	73 653	84 777
Summa materiella anläggningstillgångar		194 188 412	196 033 976
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		194 188 412	196 033 976
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 019	10 117
Övriga fordringar	14	11 572	10 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	168 565	198 962
Summa kortfristiga fordringar		194 156	219 981
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 093 759	1 793 558
Summa kassa och bank		1 093 759	1 793 558
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 287 915	2 013 539
SUMMA TILLGÅNGAR		195 476 327	198 047 514

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		160 420 000	160 420 000
Fond för yttre underhåll		254 535	274 527
Summa bundet eget kapital		160 674 535	160 694 527
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 460 541	-3 041 263
Årets resultat		-2 677 422	-2 439 270
Summa fritt eget kapital		-8 137 963	-5 480 533
SUMMA EGET KAPITAL		152 536 572	155 213 994
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 725 000	31 737 000
Summa långfristiga skulder		9 725 000	31 737 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		32 012 000	10 324 000
Leverantörsskulder		642 385	249 312
Övriga kortfristiga skulder		1 622	2 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	558 749	521 022
Summa kortfristiga skulder		33 214 756	11 096 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		195 476 327	198 047 514

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 010 055	-1 979 653
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 845 564	1 845 564
	-164 491	-134 089
Erhållen ränta	203	11
Erlagd ränta	-631 518	-457 094
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-795 806	-591 172
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	25 825	34 393
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	394 183	53 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-375 798	-503 417
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-324 000	-299 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-324 000	-299 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-699 798	-802 417
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 793 558	2 595 975
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 093 759	1 793 558

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el och kabel-tv.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Installationer	10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Övrigt

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6 %.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 027 648	2 886 268
Övriga årsavgifter	-8 320	-37 328
Hysesintäkter, p-platser	351 029	348 826
Hysesintäkter, lokaler	14 400	15 360
Avgift kabel-TV/Bredband	179 712	179 712
Övriga intäkter	27 127	37 704
Intäkt el IMD	219 745	143 024
Summa	3 811 341	3 573 566

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	459	455
Elstöd	129 987	0
Summa	130 446	455

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	43 750	55 638
Städning	50 128	60 615
Besiktning och service	145 809	55 794
Trädgårdsarbete	56 461	77 066
Snöskottning	97 435	76 648
Summa	393 583	325 761

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande reparationer	255 274	205 029
Försäkringsskador	335 892	1 176 191
Summa	591 166	1 381 220

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerat underhåll	0	203 772
Summa	0	203 772

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	478 666	712 264
Uppvärmning	383 127	356 797
Vatten	153 676	67 662
Sophämtning	100 871	85 538
Summa	1 116 340	1 222 261

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	75 475	56 075
Serviceavtal mättjänster	25 713	21 946
Bredband	201 467	201 468
Summa	302 655	279 489

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	12 893	52 439
Övriga förvaltningskostnader	1 483 712	55 862
Revisionsarvoden	25 000	18 125
Ekonomisk förvaltning	105 556	99 912
Summa	1 627 161	226 338

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	58 000	54 000
Sociala avgifter	17 374	15 269
Summa	75 374	69 269

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	667 570	459 498
Övriga räntekostnader	0	130
Summa	667 570	459 628

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	205 113 370	205 113 370
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	205 113 370	205 113 370
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 164 171	-7 329 731
Årets avskrivning	-1 834 440	-1 834 440
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 998 611	-9 164 171
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	194 114 759	195 949 199
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 000 000</i>	<i>22 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	99 000 000	99 000 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
Summa	125 000 000	125 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	111 250	111 250
Utgående anskaffningsvärde	111 250	111 250
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-26 473	-15 349
Avskrivningar	-11 124	-11 124
Utgående avskrivning	-37 597	-26 473
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	73 653	84 777

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 105	10 902
Fordran moms	467	0
Summa	11 572	10 902

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 982	67 136
Försäkringspremier	58 351	56 023
Bredband	45 949	49 414
Förvaltning	29 283	26 389
Summa	168 565	198 962

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-01	1,43 %	9 825 000	9 925 000
Stadshypotek AB	2024-03-01	4,79 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	2024-03-01	0,67 %	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek AB	2024-03-01	0,67 %	1 912 000	2 136 000
Summa			41 737 000	42 061 000
Varav kortfristig del			32 012 000	10 324 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 117 000 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	74 232	155 861
Uppvärmning	56 081	51 341
Räntor	38 586	2 534
Vatten	14 356	14 868
Förutbetalda avgifter/hyror	375 494	296 418
Summa	558 749	521 022

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	44 700 000	44 700 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Överbesiktningsnämnden gav sitt yttrande i ärendet i slutet av januari 2024 och håller Småa ansvariga för alla noterade fel som inte undanröjts av överbesiktningsnämnden, vilket är de flesta upptagna fel, bland annat omfattande tätskikt i samtliga badrum, fel i ventilation och fel i fasader. Det åligger Småa att avhjälpa alla gällande fel och stå för alla kostnader som uppstår på grund av felavhjälpande.

Under 2023 beslutades att årsavgiften skall höjas från och med 2024-01-01 med 30%. Orsaken till detta är höjda driftskostnader, uppkomna kostnader i samband med garanti- och överbesiktningsärendet gentemot Småa, samt en kraftig räntehöjning på två av föreningens lån på sammanlagt 21,7 Mkr, vars ränteförfallodag inträffar 2024-03-01.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Patric Näsström
Ordförande

David Englund
Styrelseledamot

Jakob Forsell
Styrelseledamot

Mattias Winbladh
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

KPMG AB
Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516114360

Dokument

Brf Sagoslingan, 769623-8588 - Årsredovisning 2023
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2024-04-25 11:37:44 CEST (+0200) av Amelie Lohman (AL)
Färdigställt 2024-05-02 14:07:50 CEST (+0200)

Initierare

Amelie Lohman (AL)
Simpleko
amelie.lohman@simpleko.se

Signerare

David Englund (DE)
david-englund@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DAVID ENGLUND"
Signerade 2024-04-25 19:21:19 CEST (+0200)

Jakob Forsell. (JF)
Forsell.jakob@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jakob Karl Forsell"
Signerade 2024-04-25 16:54:43 CEST (+0200)

Mattias Winbladh (MW)
mattias.winbladh@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mattias Winbladh"
Signerade 2024-04-25 18:45:23 CEST (+0200)

Patrik Näsström (PN)
patric.nasstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN PATRIC NÄSSTRÖM"
Signerade 2024-04-25 11:48:54 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516114360

Andreas Vretblom (AV)
andreas.vretblom@kpmg.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDREAS VRETBLOM"
Signerade 2024-05-02 14:07:50 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sagoslingan, org. nr 769623-8588

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sagoslingan för år 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 31 december 2023 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.

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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 revisionsmed 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. Risker 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 Brf Sagoslingan för år 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.

Umeå den

KPMG AB

Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

ANDREAS VRETBLOM (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: 9f51df0721c856[...]650d0a3978fd9

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-05-02 14:25:45 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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