

# Årsredovisning 2024

Brf Sadesärlan 6

769621-2005



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sadesärlan 6

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 6         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 7         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 7         |
| Resultatdisposition                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 19</b> |

# 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 kommit 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

Styrelsen för Brf Sadesärlan 6, 769621-2005, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har även till ändamål att främja medlemmarnas intresse av servicetjänster med anknytning till boendet. Detta sker genom ett långsiktigt samarbete med Selvaag Pluss Service AB som tillhandahåller boendeservice.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-21 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    |
|----------------------|---------|-----------|
| Sadesärlan 8         | 2014    | Stockholm |
| Sadesärlan 7         | 2014    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2014

Föreningen har 77 bostadsrätter om totalt 7 331 kvm, lokalytor (LOA) om 2 219 kvm, vilket ger en totalyta om 9 549 kvm.

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd. 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 AB ansvarar för föreningens gemensamhetsutrymmen och tillhandahåller bastjänster och tilläggstjänster. Boendeservice med tillgång till gemensamhetsutrymmen och basservice är inkluderat i lägenheternas månadsavgift.

### Garage

Föreningen har i egna garage 47 garageplatser, 44 för bilar och 3 för motorcyklar, för uthyrning till medlemmar. 31 av platserna är försedda med laddstationer.

Lokaler

| Verksamhet    | Yta              | Löptid t o m |
|---------------|------------------|--------------|
| Restaurang    | 99 kvm           | 2027-03-31   |
| Restaurang    | 70 kvm           | 2026-05-31   |
| Restaurang    | 100 kvm          | 2025-09-30   |
| Servicearea   | 350 kvm          | 2033-05-31   |
| Garage        | 1600 kvm         | -----        |
| <b>Totalt</b> | <b>2 219 kvm</b> |              |

Styrelsens sammansättning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2023 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

|                         |                                             |
|-------------------------|---------------------------------------------|
| Annika Thunberg         | Ordförande                                  |
| Klas Tollstadius        | Sekreterare                                 |
| Ole Terland             | Ekonomi                                     |
| Ulla Örnfeldt           | Vice ordf. (avgick pga flytt i nov 2024)    |
| Mohammad Akhbari        | Ekonomi (avgick på egen begäran i nov 2024) |
| Charlotte Björk         | Ledamot                                     |
| Johanna Granström Dunér | Ledamot (avgick på egen begäran i aug 2024) |

Valberedning

Samuel Martinsson  
Susanne Eklöf (avgick pga flytt i februari 2025)

Firmateckning

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

Revisorer

|                  |                      |                       |
|------------------|----------------------|-----------------------|
| Martin Rana      | Auktoriserad revisor | Parameter Revision AB |
| Anders Bergholtz | Internrevisor        |                       |

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.  
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 sammanträden.

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.

Teknisk status

Föreningen följer en 30-årig underhållsplan som sträcker sig till 2044. En mer detaljerad beskrivning av underhåll för nästkommande 15 år 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.

#### Utförda historiska underhåll

- 2024** ● OVK  
Brunnar Uggelviksgatans terrass
- 2023** ● Underhåll innergårdar  
Trälistér entréer

#### Planerade underhåll

- 2025** ● Ny armatur i trapphus  
Underhållsmålning metallstaket  
Radonmätning  
Stamspolning  
Garagegolv, galler  
Rengöring ventilationskanaler

#### Avtal med leverantörer

|                         |                                                                          |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning   | Brf Ekonomen AB (helägt dotterbolag till Nabo Group AB fr o m juli 2024) |
| Fastighetsskötsel       | Delagott AB fr o m 2025-01-01, tidigare Nordstaden AB                    |
| Larmtjänster lägenheter | Verisure                                                                 |
| Bredband och Tv         | Telenor Sverige AB                                                       |
| Hissar                  | Kone AB                                                                  |
| Garageportar            | Assa Abloy AB                                                            |
| Individuell elmätning   | Infometric AB                                                            |

#### 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 Pluss Service AB 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.brfadesarlan6.se](http://www.brfadesarlan6.se). Föreningen har också en Facebook-grupp för att underlätta kommunikation direkt mellan boende i föreningen.

Kontaktuppgifter till styrelsen är [ordforande@brfadesarlan6.se](mailto:ordforande@brfadesarlan6.se).

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Föreningens ekonomi

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 1 381 000 kr (exkl. justering av anskaffningsvärde byggnad) och har under året amorterat lån till ett värde av 2 284 000 kr. Fastighetslånen är därefter 7 913 kr/kvm BOA och 6 074 kr/kvm totala ytan. Föreningens lån är bundna med olika löptider.

Nuvarande lån förfaller 2025 samt 2026 och har en genomsnittlig volymviktad ränta på 0,99 %. Om rådande ränteläge kvarstår så kommer föreningens räntekostnader för fastighetslånen att öka. Det kommer i sin tur leda till behov av framtida höjningar av månadsavgifter och garageplatshyror.

#### **Månadsavgifter och garageplatshyror 2025**

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2025 har styrelsen beslutat om att för närvarande låta månadsavgifter och garageplatshyror vara oförändrade.

Månadsavgifter 2025 uppgår i genomsnitt till 774 kr/m<sup>2</sup> (fg. år 661 kr/m<sup>2</sup>).

Nyckeltalen föregående år beräknades utan vidaredebiterade kostnader för bredband och el.

#### **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 två extra amorteringar har gjorts på fastighetslån under året.

Brf Ekonomen, föreningens ekonomiska förvaltare, förvärvades av Nabo Group AB i juli 2024. Under hösten påbörjades ett arbete med att flytta Brf Ekonomens åtaganden till Nabos plattform.

Styrelsen har genomfört en upphandling av fastighetsförvaltning under hösten. Efter att ha utvärderat offerter från nuvarande förvaltare och ytterligare tre företag, valde styrelsen att byta fastighetsförvaltare till Delagott AB per 2025-01-01.

Föreningens samarbete med Selvaag Pluss Service AB fungerar bra. Föreningen har i loungen en trivsamt mötesplats där olika aktiviteter har erbjudits under året.

## **Medlemsinformation**

Föreningen hade 120 (fg. år 124) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret.

Under året har 12 (fg. år 7) överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                      | 2024    | 2023    | 2022    | 2021  |
|------------------------------------------------|---------|---------|---------|-------|
| Nettoomsättning                                | 8 017   | 7 639   | 7 689   | 7 223 |
| Resultat efter fin. poster                     | -2 388  | -3 078  | -2 818  | 2 362 |
| Soliditet (%)                                  | 91      | 90      | 90      | 89    |
| Taxeringsvärde                                 | 619 400 | 619 400 | 619 400 | -     |
| Årsavgift per kvm, bostadsrätt, kr             | 774     | 661*    | 661*    | 661*  |
| Årsavgifternas andel av totala intäkter, %     | 70,75   | 63,5*   | 63,0*   | 67,0* |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 7 913   | 8 224   | 8 604   | 8 984 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr             | 6 074   | 6 313   | 6 605   | 7 159 |
| Sparande per kvm totalyta, kr                  | 181     | 190     | -295    | 247   |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr             | 172     | 149     | **      | **    |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                   | 0,99    | 0,67    | **      | **    |
| Räntekänslighet, %                             | 11,24   | 12,5    | 13,0    | 13,6  |

\*Nyckeltalen föregående år beräknades utan vidaredebiterade kostnader för bredband och el.

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

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31 | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31 |
|-----------------------|------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------|
| Insatser              | 590 825    | -                                            | -                               | 590 825    |
| Fond, yttre underhåll | 286        | -                                            | -104                            | 182        |
| Balanserat resultat   | -11 685    | -3 078                                       | 104                             | -14 659    |
| Årets resultat        | -3 078     | 3 078                                        | -2 388                          | -2 388     |
| Eget kapital          | 576 348    | 0                                            | -2 388                          | 573 960    |

Resultatdisposition

|                                                           |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:    |                |
| Balanserat resultat                                       | -14 659        |
| Årets resultat                                            | -2 388         |
| <b>Totalt</b>                                             | <b>-17 048</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: |                |
| Reservering fond för yttre underhåll                      | 182            |
| Att från yttre fond i anspråk ta                          | -182           |
| Balanseras i ny räkning                                   | -17 048        |
|                                                           | <b>-17 048</b> |

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

Penneo dokumentnyckel: 0UPFW-NK3GN-C31CY-JLKB-JC1LS-3ZTCV

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024          | 2023           |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |               |                |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 8 017         | 7 639          |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 0             | 133            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>8 017</b>  | <b>7 772</b>   |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |               |                |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -4 044        | -4 740         |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -2 020        | -1 947         |
| Personalkostnader                                 | 10            | -206          | -144           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -3 678        | -3 678         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-9 948</b> | <b>-10 509</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-1 931</b> | <b>-2 738</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |               |                |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 128           | 66             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -585          | -407           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-457</b>   | <b>-340</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-2 388</b> | <b>-3 078</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-2 388</b> | <b>-3 078</b>  |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12  | 630 984    | 634 662    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 630 984    | 634 662    |
| Finansiella anläggningstillgångar            |     |            |            |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 13  | 0          | 50         |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |     | 0          | 50         |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 630 984    | 634 712    |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 84         | 592        |
| Övriga fordringar                            | 14  | 328        | 304        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15  | 314        | 257        |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 725        | 1 153      |
| Kortfristiga placeringar                     |     |            |            |
| Kortfristiga placeringar                     | 16  | 0          | 1 200      |
| Summa kortfristiga placeringar               |     | 0          | 1 200      |
| Kassa och bank                               |     |            |            |
| Kassa och bank                               | 17  | 2 314      | 1 968      |
| Summa kassa och bank                         |     | 2 314      | 1 968      |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 3 039      | 4 321      |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 634 023    | 639 033    |

Penneo dokumentnyckel: OUPFW-NK3GN-C31CY-JLKB-JC1LS-3ZTCV

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL                                 |     |            |            |
| Bundet eget kapital                          |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 590 825    | 590 825    |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 182        | 286        |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 591 007    | 591 111    |
| Fritt eget kapital                           |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -14 659    | -11 685    |
| Årets resultat                               |     | -2 388     | -3 078     |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -17 048    | -14 763    |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |     | 573 960    | 576 348    |
| Långfristiga skulder                         |     |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18  | 32 500     | 31 000     |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 32 500     | 31 000     |
| Kortfristiga skulder                         |     |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18  | 25 500     | 29 284     |
| Leverantörsskulder                           |     | 648        | 601        |
| Skatteskulder                                |     | 588        | 588        |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 96         | 262        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19  | 732        | 951        |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 27 564     | 31 686     |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 634 023    | 639 033    |

Penneo dokumentnycckel: OUPFW-NK3GN-C31CY-JLKB-JC1LS-3ZTCV

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024          | 2023          |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |               |               |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-1 931</b> | <b>-2 738</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |               |               |
| Årets avskrivningar                                                             | 3 678         | 3 678         |
|                                                                                 | <b>1 747</b>  | <b>940</b>    |
| Erhållen ränta                                                                  | 83            | 66            |
| Erlagd ränta                                                                    | -583          | -407          |
| Erhållen utdelning                                                              | 78            | 0             |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 325</b>  | <b>600</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |               |               |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 428           | -39           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -372          | 321           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 381</b>  | <b>882</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |               |               |
| Avyttring av finansiella tillgångar                                             | 1 250         | 1 300         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>1 250</b>  | <b>1 300</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |               |               |
| Amortering av lån                                                               | -2 284        | -2 784        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-2 284</b> | <b>-2 784</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>347</b>    | <b>-602</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 968</b>  | <b>2 570</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 314</b>  | <b>1 968</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VĀRDERINGSPRINCIPER

---

Ārsredovisningen fōr Brf Sădesărlan 6 har upprăttats enligt Ārsredovisningslagen och Bokfōringsnămndens allmănna råd 2016:10 (K2), ārsredovisning i mindre fōretag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrăttsfōreningars ārsredovisningar.

### Redovisning av intăker

Intăker bokfōrs i den period de avser oavsett năr betalning eller avisering skett.

I ārsavgiften ingår kostnader fōr bredband, kabel-tv, vatten och vărme.

### Anlăggningstillgānger

Materiella anlăggningstillgānger redovisas till anskaffningsvărde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjărt ōver den bedōmda ekonomiska livslăngden. Avskrivningstiden grundar sig pā bedōmd ekonomisk livslăngd av tillgāngen.

Fōljande avskrivningstider tillămpas:

|         |     |
|---------|-----|
| Byggnad | 1 % |
|---------|-----|

Markvărdeet är inte fōremål fōr avskrivning. Bestāende vărdenedgāng hanteras genom nedskrivning. Fōreningens finansiella anlăggningstillgānger vărderas till anskaffningsvărde. I de fall tillgāngen pā balansdagen har ett lăgre vărde än anskaffningsvărdeet sker nedskrivning till det lăgre vărdeet.

### Omsăttningstillgānger

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prōvning berăknas bli betalt.

### Fōreningens fond fōr yttre underhåll

Reservering till fōreningens fond fōr yttre underhåll ingår i styrelsens fōrslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits pā fōreningssămman sker ōverfōring frām balanserat resultat till fond fōr yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid pā ett år eller mindre tas i ārsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflōdesanalys

Kassaflōdesanalysen har upprăttats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2024         | 2023         |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 5 159        | 4 844        |
| Hysesintäkter, lokaler   | 1 217        | 1 275        |
| Hysesintäkter, p-platser | 1 043        | 930          |
| Kabel-TV/Bredband        | 176          | 176          |
| Vatten                   | 26           | 25           |
| El                       | 337          | 352          |
| Laddbox                  | 21           | 18           |
| Övriga intäkter          | 40           | 19           |
| <b>Summa</b>             | <b>8 017</b> | <b>7 639</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2024     | 2023       |
|--------------------------|----------|------------|
| Erhållna statliga bidrag | 0        | 127        |
| Övriga intäkter          | 0        | 6          |
| <b>Summa</b>             | <b>0</b> | <b>133</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024       | 2023       |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsskötsel      | 259        | 232        |
| Besiktning och service | 433        | 355        |
| Städning               | 136        | 143        |
| Trädgårdsarbete        | 70         | 65         |
| Snöskottning           | 37         | 27         |
| Övrigt                 | 7          | 5          |
| <b>Summa</b>           | <b>941</b> | <b>827</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2024       | 2023       |
|-------------------------|------------|------------|
| Övrigt                  | 0          | 40         |
| Trapphus/port/entr      | 0          | 3          |
| Dörrar och lås/porttele | 0          | 5          |
| VA                      | 36         | 96         |
| Värme                   | 10         | 15         |
| Ventilation             | 10         | 20         |
| El                      | 7          | 38         |
| Kabel-tv/bredband       | 0          | 12         |
| Hissar                  | 26         | 56         |
| Fasader                 | 0          | 7          |
| Fönster                 | 0          | 32         |
| Gård/markytor           | 0          | 25         |
| Garage och p-platser    | 28         | 34         |
| <b>Summa</b>            | <b>117</b> | <b>383</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                            | 2024       | 2023         |
|----------------------------|------------|--------------|
| Övrigt plan. UH            | 0          | 280          |
| Lokaler                    | 8          | 0            |
| Soprum/miljöanläggning     | 0          | 244          |
| Övriga gemensamma utrymmen | 119        | 0            |
| VA                         | 96         | 0            |
| Ventilation                | 176        | 104          |
| El                         | 29         | 0            |
| Hissar                     | 0          | 107          |
| Fönster                    | 0          | 192          |
| Staket/grind/terrass       | 0          | 292          |
| Garage och p-platser       | 6          | 0            |
| <b>Summa</b>               | <b>434</b> | <b>1 219</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024         | 2023         |
|--------------|--------------|--------------|
| Fastighetsel | 776          | 610          |
| Uppvärmning  | 672          | 653          |
| Vatten       | 201          | 161          |
| Sophämtning  | 117          | 167          |
| Återvinning  | 43           | 3            |
| <b>Summa</b> | <b>1 809</b> | <b>1 593</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                                      | 2024       | 2023       |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Övrigt                               | 26         | 37         |
| Fastighetsförsäkringar               | 108        | 90         |
| Individuell mätning av förbrukningar | 21         | 16         |
| Bredband/Kabeltv                     | 293        | 281        |
| Fastighetsskatt                      | 294        | 294        |
| <b>Summa</b>                         | <b>742</b> | <b>718</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024         | 2023         |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Förbrukningsmaterial         | 10           | 46           |
| Övriga förvaltningskostnader | 124          | 160          |
| Revisionsarvoden             | 49           | 79           |
| Ekonomisk förvaltning        | 98           | 92           |
| Konsultkostnader             | 178          | 102          |
| Loungemedlemskap             | 1 562        | 1 467        |
| <b>Summa</b>                 | <b>2 020</b> | <b>1 947</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                          | 2024       | 2023       |
|--------------------------|------------|------------|
| Styrelsearvoden          | 161        | 121        |
| Övriga arvoden           | 6          | 0          |
| Sociala avgifter         | 35         | 23         |
| Övriga personalkostnader | 5          | 0          |
| <b>Summa</b>             | <b>206</b> | <b>144</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024       | 2023       |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 583        | 411        |
| Övriga räntekostnader                               | 2          | -5         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>585</b> | <b>407</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 669 970        | 669 970        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>669 970</b> | <b>669 970</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -35 308        | -31 630        |
| Årets avskrivning                             | -3 678         | -3 678         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-38 986</b> | <b>-35 308</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>630 984</b> | <b>634 662</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>302 099</i> | <i>302 099</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                |                |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 297 000        | 297 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 322 400        | 322 400        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>619 400</b> | <b>619 400</b> |

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| Ack. anskaffningsvärden:              | 2024-12-31 | 2023-12-31    |
|---------------------------------------|------------|---------------|
| - Vid årets början                    | 50 000     | 50 000        |
| - Avyttring                           | -50 000    |               |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>0</b>   | <b>50 000</b> |

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

| Bolag/Org nr/Säte                                | Andelar/antal | i % | Redovisat värde |
|--------------------------------------------------|---------------|-----|-----------------|
| Gulärlan Parkering AB,<br>556941-6141, Stockholm | 500           | 100 | 50 000          |
|                                                  |               |     | <b>50 000</b>   |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|
| Skattekonto               | 328        | 303        |
| Övriga fordringar         | 0          | 1          |
| <b>Summa</b>              | <b>328</b> | <b>304</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 268        | 240        |
| Fastighetsskötsel                                   | 19         | 0          |
| Förvaltning                                         | 27         | 0          |
| Inkomsträntor                                       | 0          | 17         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>314</b> | <b>257</b> |

## NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

|                         | 2024-12-31 | 2023-12-31   |
|-------------------------|------------|--------------|
| Kortfristig placering 1 | 0          | 1 200        |
| <b>Summa</b>            | <b>0</b>   | <b>1 200</b> |

## NOT 17, KASSA OCH BANK

|                                     | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Checkräkning, Brf Ekonomen (Nordea) | 265          | 1 244        |
| SBAB                                | 1 607        | 723          |
| Nabo Klientmedelskonto              | 442          | 0            |
| <b>Summa</b>                        | <b>2 314</b> | <b>1 968</b> |

## NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek        | 2025-02-21               | 3,02 %                  | 13 000              |                     |
| Nordea Hypotek        | 2025-09-17               | 0,73 %                  | 12 500              | 12 500              |
| Nordea Hypotek        | 2026-06-18               | 0,71 %                  | 18 500              | 18 500              |
| Nordea Hypotek        | 2027-08-18               | 2,78 %                  | 14 000              |                     |
| <b>Nordea Hypotek</b> | 2024-08-21               | 0,60 %                  |                     | 23 784              |
| <b>Nordea Hypotek</b> | 2024-08-21               | 0,65 %                  |                     | 5 500               |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>58 000</b>       | <b>60 284</b>       |
| Varav kortfristig del |                          |                         | <b>25 500</b>       | <b>29 284</b>       |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 000 tkr.

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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | -37        | 306        |
| El                                                  | 103        | 0          |
| Uppvärmning                                         | 91         | 0          |
| Utgiftsräntor                                       | 43         | 41         |
| Vatten                                              | 42         | 0          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 490        | 605        |
| Summa                                               | 732        | 951        |

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 80 044 000 | 80 044 000 |

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har tagit över hantering av garageplatskö från ekonomisk förvaltare.

# Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.  
Stockholm kommun

|                                             |                                        |
|---------------------------------------------|----------------------------------------|
| <div>Annika Thunberg<br/>Ordförande</div>   | <div>Charlotte Björk<br/>Ledamot</div> |
| <div>Klas Tollstadius<br/>Sekreterare</div> | <div>Ole Terland<br/>Ekonomi</div>     |

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

|                                               |                                                                           |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <div>Anders Bergholtz<br/>Internrevisor</div> | <div>Parameter Revision AB<br/>Martin Rana<br/>Auktoriserad revisor</div> |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|

Penneo dokumentnyckel: 0UPFW-NK3GN-C31CY-JLKB-JC1LS-3ZTCV

# 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."

**Annika Kristina Thunberg**

**Styrelseledamot**

Serienummer: e51e937faf8a5a[...]b52adaee91c64

IP: 85.229.xxx.xxx

2025-05-17 05:18:09 UTC



**Charlotte Marie Björk**

**Styrelseledamot**

Serienummer: 3b34b2cb25713d[...]46a3ddcdabdfb

IP: 85.229.xxx.xxx

2025-05-17 06:00:58 UTC



**Klas Johan Tollstadius**

**Styrelseledamot**

Serienummer: c4abf54f06ab0b[...]3fe7f6e719464

IP: 85.229.xxx.xxx

2025-05-17 08:08:46 UTC



**OLE TERLAND**

**Styrelseledamot**

Serienummer: 9fa513124c7278[...]3e1c602d04c38

IP: 90.227.xxx.xxx

2025-05-18 07:50:57 UTC



**ANDERS BERGHOLTZ**

**Revisor**

Serienummer: eecfbccf9c455e[...]ca930897254da

IP: 195.216.xxx.xxx

2025-05-18 08:40:48 UTC



**Martin Jonas Rana**

**Revisor**

Serienummer: 31685f67655f68[...]959cb9fe3cad0

IP: 74.241.xxx.xxx

2025-05-18 16:16:48 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.