

Årsredovisning 2023

Brf Sagobäcken

769620-4564



Simpleko

Signed document (IYYIC2)

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sagobäcken

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 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

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 sitt säte i Bromma.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Solägget 1. Tomträttsavtal finns till fastigheten Solägget 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträttsavtal.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fem till sex våningar. Huset inrymmer totalt 50 bostadsrättslägenheter med en total boarea om 3 778 kvm. Föreningen disponerar över 35 parkeringsplatser i garage samt en utomhusplats avsedd för rörelsehindrad om behov fastställts. (Idag får den nyttjas av samtliga medlemmar för kortare stopp; på- och avlastning.)

Lägenhetsfördelning:

24 st 2 rum och kök

17 st 3 rum och kök

9 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns styrelserum och övernattningslägenhet som medlemmar kan hyra.

Styrelsens sammansättning

Carl Axel Erik Kanne	Ordförande
Bernd Briese	Styrelseledamot
Kristina Kaas	Styrelseledamot
Sarah Stenholm	Styrelseledamot
Amanda Ivarsson	Suppleant
Siv Elisabeth Marlene Berg	Suppleant
Veronica Kjellström	Suppleant

Valberedning

Märta Egerlid

Annelie Lundell

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Mats Lennart Blomgren	Auktoriserad revisor	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
--------------------------	-------------------------	------------------------------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig över 30 år.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Obligatorisk ventilationskontroll
- 2022 ● Stampolning
- 2020 ● Mindre fasad och balkong arbeten
Uppdaterat brandskydd med bland annat installation av brandsläckare och utrymningsskyltar
- 2019 ● Byte av portautomatik

Planerade underhåll

- 2024 ● Byte av givare för varmvattenförbrukning
- 2025 ● Garagerenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Serviceavtal hissar	Kone
Förvaltning, städning, systematiskt brandskydd, drift, vinterunderhåll	Fastighetsägarna Service Sthlm AB
Garage	AimoPark
Driftoptimeringsarbete	KTC Control AB
Portautomatik	Assa Abloy Entrance System Sweden AB
Eldistribution	Ellevio
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Nätoperatör	Fortum Markets AB
Bredband, TV, telefoni	Telia AB
Filtertjänst element och köksfläkt	Folkfilter AB
Larm och säkerhet	Securitas Sverige AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Agnes Cecilia Sopsug Samfällighetsförening (ACSS) 717916-0879, med en andel på 1.9%.

Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning för sopsug Agnes Cecilia ga:1 och bildades genom anläggningsbeslut 2015-04-16. Gemensamhetsanläggningen består av en stationär sopsugsanläggning med huvudledningar och sopinkast förlagda på medlemmarnas tomtmark. I gemensamhetsanläggningen ingår samtliga anordningar som är nödvändiga för anläggningens funktion från och med sopinkastet till och med terminalbyggnad med maskiner, containrar och styrsystem mm.

Vidare är föreningen med i GA:2 som omfattar garage och gårdsbyggnad tillsammans med Hugo och Josefin 1 och Opsis Kalopsis 1 (Brf Körsbärsdalen och Brf Sagoskogen). GA:2 förvaltas genom samfällighetsförening, föreningens andelstal är 35/140.

Övrigt

Föreningen har en egen hemsida, www.sagobacken.se, samt en Facebookgrupp för medlemmarna samt BoAppa för smidig kommunikation inom föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes under 2023 med 10%

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 229 279	3 019 851	3 031 995	2 957 035
Resultat efter fin. poster	-1 684 597	-1 340 566	-612 922	-773 592
Soliditet (%)	83	82	82	82
Yttre fond	4 217 725	3 783 350	3 283 350	2 783 350
Taxeringsvärde	134 000 000	134 000 000	111 000 000	111 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	752	698	702	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,8	87,4	87,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 734	7 279	7 294	7 310
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 734	7 279	7 294	7 310
Sparande per kvm totalyta, kr	-74	95	210	170
Elkostnad per kvm totalyta, kr	68	36	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	64	68	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	18	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	156	122	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,67	0,68	0,68	0,90
Räntekänslighet (%)	8,96	10,42	10,39	-

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 vatten (totalt 57 754 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

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

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

Upplysning vid förlust

Det har bedömts att det finns anledning att göra den ekonomiska informationen i årsredovisningen mer lättillgänglig genom att tydliggöra särskilt viktiga uppgifter. På detta sätt tror man kunna öka transparensen och jämförbarheten mellan bostadsrättsföreningar samt underlätta för potentiella bostadsrättsköpare att fatta bättre underbyggda beslut. Förbättrad ekonomisk information anses även gynna befintliga medlemmar i en förening och andra intressenter, såsom kreditgivare. Från och med årsredovisningen 2023 kommer det, i och med den nya lagen, vara obligatoriskt att kommentera om föreningen gör ett negativt resultat. Uppgiftsskyldigheten avser vad förlusten innebär för möjligheten att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Rörelseresultat är ett ekonomiskt nyckeltal som används för att mäta ett företags lönsamhet utifrån dess operativa verksamhet. Ett sätt att mäta rörelseresultat är med nyckeltalet EBITDA, som betyder Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization. EBITDA beskriver enligt många en mer rättvisande bild av ett företags operationella lönsamhet, eftersom nyckeltalet inte tar hänsyn till räntor, skatter och ned- och avskrivningar. EBITDA kan därför ge en god uppfattning av hur väl ett företag genererar kassaflöde. Ett högt kassaflöde innebär att företaget bättre klarar av att göra olika investeringar, men också att företaget har en bättre förmåga att betala sina skulder.

Sagobäckens EBITDA är fortsatt positivt (427TSEK mot 252TSEK föregående år) och vår nettoomsättning var även den högre än föregående år tack vare den avgiftshöjning som skedde under tidig vår 2023. Det som gör att föreningen ändå visar ett negativt resultat beror i huvudsak på:

- högre kostnader för fastighetsel och vatten
- att ett utav våra tre lån (som är >50% av vår totala lånesumma) omförhandlades under våren och gick från en räntesats om 0,70% till 4,7% vilket har fått våra räntekostnader att stiga avsevärt
- de linjära avskrivningarna, dvs värdeminskningen av våra byggnader och installationer (materiella anläggningstillgångar). Visserligen enbart en bokföringsteknisk post men som sänker vårt resultat med 1,4MSEK kronor.

Vi har under året gjort en stor amortering av våra lån på 2MSEK vilket har minskat våra räntekostnader. Vi ser inte att vårt underskott 2023 kommer att föranleda en avgiftshöjning under nästkommande år. För att säkerställa att föreningen kan finansiera våra framtida ekonomiska åtaganden, exempelvis räntor på föreningens lån, tomträttsavgälder och underhåll av föreningens byggnader:

- gör vi en översyn av våra avtal
- har vi bundit ett utav våra lån (som utgör ca 20% av total lånesumma) till 3,32% under en tvåårsperiod då ränteläget fortsatt är osäkert
- vi tittar på möjligheten att, vid vårens omförhandling av vårt största lån (som nämns ovan) få ett sk "grönt lån". Med en utgångspunkt i dagens 4,7% ger en lägre nivå (kring 3%) en positiv effekt på räntekostnaderna.
- gör vi extraamortering av våra lån, för att ytterligare få ner räntekostnaderna, om vår likviditet tillåter

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	52 794 000	-	-	52 794 000
Upplåtelseavgifter	79 206 000	-	-	79 206 000
Fond, yttre underhåll	3 783 350	-	434 375	4 217 725
Balanserat resultat	-8 424 093	-1 340 566	-434 375	-10 199 034
Årets resultat	-1 340 566	1 340 566	-1 684 597	-1 684 597
Eget kapital	126 018 691	0	-1 684 597	124 334 094

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 199 034
Årets resultat	-1 684 597
Totalt	-11 883 631

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	500 000
Balanseras i ny räkning	-12 383 631
	-11 883 631

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	2		
Nettoomsättning		3 229 279	3 019 840
Övriga rörelseintäkter		5 695	0
Summa rörelseintäkter		3 234 974	3 019 840
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-2 226 926	-2 322 098
Övriga externa kostnader	7	-379 904	-310 023
Personalkostnader	8	-201 100	-135 623
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 406 124	-1 405 814
Summa rörelsekostnader		-4 214 053	-4 173 559
RÖRELSERESULTAT		-979 080	-1 153 719
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		711	38
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-706 228	-186 885
Summa finansiella poster		-705 517	-186 847
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 684 597	-1 340 566
ÅRETS RESULTAT		-1 684 597	-1 340 566

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	149 581 703	150 973 151
Maskiner och inventarier	11	64 469	79 145
Summa materiella anläggningstillgångar		149 646 172	151 052 296
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		149 646 172	151 052 296
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 216	3 519
Övriga fordringar	12	87 747	41 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	341 711	332 404
Summa kortfristiga fordringar		446 674	377 507
Kassa och bank			
Kassa och bank		533 824	3 007 241
Summa kassa och bank		533 824	3 007 241
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		980 498	3 384 748
SUMMA TILLGÅNGAR		150 626 670	154 437 044

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		132 000 000	132 000 000
Fond för yttre underhåll		4 217 725	3 783 350
Summa bundet eget kapital		136 217 725	135 783 350
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 199 034	-8 424 093
Årets resultat		-1 684 597	-1 340 566
Summa fritt eget kapital		-11 883 631	-9 764 659
SUMMA EGET KAPITAL		124 334 094	126 018 691
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	11 981 500	6 894 750
Summa långfristiga skulder		11 981 500	6 894 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	13 460 000	20 604 750
Leverantörsskulder		159 294	398 609
Skatteskulder		155 400	112 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	536 382	407 844
Summa kortfristiga skulder		14 311 076	21 523 603
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 626 670	154 437 044

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-979 080	-1 153 719
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 406 124	1 405 814
	427 044	252 095
Erhållen ränta	711	38
Erlagd ränta	-700 862	-186 887
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-273 107	65 246
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-69 167	12 773
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-73 143	281 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-415 416	359 423
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	2 021 750
Amortering av lån	-4 058 000	-2 079 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 058 000	-58 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 473 416	301 423
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 007 241	2 705 818
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	533 824	3 007 241

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sagobäcken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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	0,85 %
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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 578 679	2 380 069
Hyresintäkter, p-platser	312 773	343 951
Årsavgifter, bredband	203 061	203 061
Övriga intäkter	27 803	17 298
Årsavgifter, varmvatten	57 157	58 461
Övernattnings-/gästlägenhet	55 500	17 000
Summa	3 234 974	3 019 840

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	136 682	123 422
Besiktning och service	193 170	116 464
Städning	104 462	72 727
Trädgårdsarbete	39 100	39 733
Snöskottning	74 390	51 690
Summa	547 803	404 036

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Reparation och underhåll hissar	71 016	63 890
Reparation och underhåll bostäder	29 127	5 393
Reparation och underhåll gemensamma utrymmen	16 047	73 234
Reparation och underhåll installationer	99 698	462 401
Reparation och underhåll övrigt	3 938	387
Summa	219 826	605 305

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	258 288	136 784
Uppvärmning	243 557	258 341
Vatten	86 203	66 377
Sophämtning	25 994	18 186
Summa	614 042	479 688

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	71 202	63 034
Tomträttsavgälder	481 300	481 300
Övrigt	5 639	6 803
Bredband och TV	207 664	205 957
Fastighetsskatt	79 450	75 975
Summa	845 255	833 069

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	203 997	138 328
Förbrukningsmaterial	39 773	36 612
Revisionsarvoden	43 125	31 875
Ekonomisk förvaltning	93 008	87 733
Konsultkostnader	0	15 475
Summa	379 904	310 023

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	152 100	103 200
Sociala avgifter	49 000	32 423
Summa	201 100	135 623

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	705 998	186 505
Övriga räntekostnader	230	380
Summa	706 228	186 885

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	163 700 000	163 700 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	163 700 000	163 700 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 726 849	-11 335 711
Årets avskrivning	-1 391 448	-1 391 138
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 118 297	-12 726 849
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	149 581 703	150 973 151
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	43 000 000
Summa	134 000 000	134 000 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	171 001	171 001
Utgående anskaffningsvärde	171 001	171 001
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-91 856	-77 180
Avskrivningar	-14 676	-14 676
Utgående avskrivning	-106 532	-91 856
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	64 469	79 145

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	82 473	37 928
Skattefordringar	1 335	334
Övriga fordringar	3 939	3 322
Summa	87 747	41 584

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 891	61 991
Försäkringspremier	79 735	47 631
Bredband och TV	51 916	51 916
Tomträtt	120 325	120 325
Förvaltning	18 844	22 488
Upplupna garageintäkter	0	28 053
Summa	341 711	332 404

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2025-09-28	0,70 %	6 894 750	6 923 750
SEB	2026-12-28	3,32 %	5 144 750	7 173 750
SEB	2024-05-28	4,70 %	13 402 000	13 402 000
Summa			25 441 500	27 499 500
Varav kortfristig del			13 460 000	20 604 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 151 500 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 056	3 375
El	19 989	19 273
Uppvärmning	36 433	39 953
Revision	16 000	16 000
Vatten	25 264	21 908
Löner	122 868	71 368
Sociala avgifter	40 963	22 428
Utgiftsräntor	6 400	1 034
Förutbetalda avgifter/hyror	235 409	212 505
Summa	536 382	407 844

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	31 750 000	31 750 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

AimoParks avtal löpte ut i och med årsskiftet och nu är det BRF Körbsärdalen; en utav tre medlemmar i gemsamhetsanläggningen Garaget (övriga är BRF Sagoskogen och vår förening BRF Sagobäcken) som ansvarar för avtal mot tredje part och fördelar kostnaderna. Avtal gällande administration av föreningens garageplatser har tecknats med Simpleko.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Carl Axel Erik Kanne
Ordförande

Bernd Briese
Styrelseledamot

Kristina Kaas
Styrelseledamot

Sarah Stenholm
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Mats Lennart Blomgren
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 662542b94e01c4055a31405b

Finalized at: 2024-04-23 10:48:25 CEST

Title: Årsredovisning Brf Sagobäcken 769620-4564.pdf

Digest: IYYIC28aZgXz1Nc6H2inibMtm7p0BjPpXMKRf6zZ56w=

Initiated by: axel@kanne.co (axel@kanne.co) via Brf Sagobäcken 769620-4564

Signees:

- Mats Lennart Blomgren signed at 2024-04-23 10:48:24 CEST with Swedish BankID (19590531-XXXX)
- Sarah Stenholm signed at 2024-04-22 14:16:07 CEST with Swedish BankID (19790523-XXXX)
- Bernd Briese signed at 2024-04-21 22:00:18 CEST with Swedish BankID (19500907-XXXX)
- Kristina Kaas signed at 2024-04-23 08:46:49 CEST with Swedish BankID (19740704-XXXX)
- Carl Axel Erik Kanne signed at 2024-04-21 18:49:35 CEST with Swedish BankID (19800823-XXXX)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sagobäcken, org.nr 769620-4564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 på fel.

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sagobacken för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 försummelse 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-23 08:46:31 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS LENNART BLOMGREN

Datum

Mats Blomgren

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post