

2023 Brf Sadeln i Sundsvall

Årsredovisning



Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftkostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftkostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftkostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning
för
Brf Sadeln i Sundsvall
789200-5435

Räkenskapsåret
2023

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

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Seldonet 2, bebyggdes 1966. Föreningen registrerades 1967-08-24 och den ekonomiska planen 1969-12-19. Fastigheten är belägen på Riddargatan 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 (a-b) i Sundsvall. På fastigheten finns åtta bostadshus innehållande 128 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 17 lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns även 101 garageplatser och 15 parkeringsplatser med motorvärmare samt ett tjuotal parkeringar för boende och gäster.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|---------------|
| 17 st | 1 rum och kök |
| 11 st | 2 rum och kök |
| 80 st | 3 rum och kök |
| 20 st | 5 rum och kök |

Total bostadsyta: 10 537 kvm

Total lokalyta: 174 kvm

Total yta: 10 711 kvm

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt en tilläggförsäkring för bostadsrättshavaren. Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Verksamhet i lokalerna

Mobiltelefoni Telia Mobile

Yta

12 kvm

Löptid

2026-12-31

Gemensamma utrymmen

Riddarsalen

Gästlägenhet för upp till 6 p

Kommentar

Kan hyras av medlemmar för olika evenemang

Tillgänglig för alla medlemmar efter bokning

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Förvaltnings AB Castor och den

tekniska förvaltningen av styrelsen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av ML Bygg & fastighetsservice och trappstädningen av Castor Plus.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som sträcker sig mellan 2018 och 2048. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktats.

| Utförda underhållsåtgärder | År |
|--|--------------------------|
| Renovering av gallerbrunnar i garagen | 2023 |
| Nytt räcke och planteringslådor gårdsplan/garagedäck | 2023 |
| Besiktning brandsäkerhet | 2022 |
| Monerat entretak över huvudingångarna | 2022 |
| Byte av förrådsdörrar | 2022 |
| Rensning av ventilationsstammar | 2021 |
| Uppförande av 2 st ladduttag i garaget, för el- och hybridbilar | 2021 |
| Installation digitalt bokningssystem för tvättstugor, gästlägenhet och samlingssal | 2021 |
| Klinker källargångar | 2019-färdigställs 2021 |
| Relining avloppsstammar | 2018-2020 |
| Klinker i källargångar | 2019-färdigställs 2021 |
| OVK åtgärdas 2021 | 2020 anmärkningar |
| Nödbelysning | 2020 |
| Fasadbelysning, komplettering | 2020 |
| Motorvärmare | 2020 |
| Byte regler- och avstängningsventiler på värmesystem 2021 | 2020 slutlig injustering |
| Målning trapphus och källargångar | 2019 |
| Nya tvättstugedörrar | 2019 |
| Kameraövervakning i grovsoprum och garage | 2019 |
| Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar | 2018/2019 |
| Byte entrédörrar | 2018/2019 |
| Byte låssystem | 2018/2019 |
| Digitalt passersystem | 2018/2019 |
| Digitala våningsregister | 2018/2019 |
| Byte ljuskällor i garage (LED) | 2018 |
| Golvåtgärder garage | 2018 |
| Relining av avloppsstammar källarvåningar | 2018-2021 |
| Uppfräschning av rabatter, buskar, häckar m.m. | 2017-2018 |
| Renovering av tvättstuga | 2016 |
| Planerade underhållsåtgärder | År |
| Byte avlopp Rg 7-13 | 2024 |
| Byte hissar | 2025 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Avtal

Administrativ förvaltning
Trapphusstädning
Snöskottning och sandning
Fjärrvärme
Bredband & Telefoni
Materialåtervinning
Hushållssopor och matavfall
Parkeringskontroll
Elanläggningar
Färskvatten
Hissar
Elleverans
TV-kanaler
Fastighetskötsel

Leverantör

Förvaltnings AB Castor
Castor Plus
ML Bygg & Fastighetservice
Sundsvall Energi
Arkaden
IL Recycling
Reko
AIMO
Sundsvall Elnät
Mittsverige Vatten
Schindler Hissar
Vattenfall
Tele2
ML Bygg & Fastighetservice

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Övrig information

Vår bostadsrättsförening är numera anslutna till Bostadsrätterna. Där kan vi som styrelse få hjälp i styrelsearbetet med styrelserådgivning - hjälp av jurister, tekniker, ekonomer och bostadsrättsexperter samt kostnadsfria utbildningar.

Boende kan via deras hemsida hitta viktig och bra information till hjälp i frågor eller funderingar kring vad som gäller i en bostadsrättsförening.

Vi har numera avflyttningsbesiktning. Den utförs av Castor vid överlåtelse av bostadsrätt. Det man tittar på är att el, vatten, ventilation och tätskikt inte har några brister

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya stadgar registrerades 2023-12-04. Ökade drift- och räntekostnader vilket ger en avgiftshöjning med 5% fr o m 2024-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 181 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 180 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-06-15 haft följande sammansättning:

| | | |
|-----------|-------------------|-----------------|
| Ordinarie | Jöran Nilsson | Ordförande |
| | Birgit Karlsson | Vice ordförande |
| | Victoria Forslund | Sekreterare |
| | Benny Hörnberg | Ledamot |
| | Jesper Rönnlund | Ledamot |
| | Fredrik Lohman | Ledamot |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Birgit Karlsson, Benny Hörnberg och Fredrik Lohman.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. Extra föreningsstämma ägde rum 2023-11-09 för beslut om ändring av föreningens stadgar.

Revisorer Ess2 Redovisning & Revision AB

Valberedning Styrelsen fick uppdrag att, vid behov, ta fram nya ledamöter.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-12-04.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 8 511 | 8 356 | 8 342 | 8 263 | 7 737 |
| Resultat efter finansiella poster | 475 | 128 | 1 698 | -3 268 | -2 171 |
| Soliditet (%) | 13,8 | 12,5 | neg | neg | neg |
| Årsavgift bostäder per kvm BOA* (kr) | 728 | 714 | 714 | 714 | 714 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 85 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Värmekostnad per kvm totalyta (kr) | 126 | 115 | 105 | 110 | 111 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta (kr) | 44 | 37 | 34 | 41 | 37 |
| Elkostnad per kvm totalyta (kr) | 75 | 56 | 47 | 46 | 58 |
| Energikostnad per kvm totalyta (kr) | 246 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Skuldsättning per totalyta (kr) | 3 202 | 3 286 | 3 362 | 3 438 | 3 412 |
| Skuldsättning per kvm uppl. med bostadsrätt (kr) | 3 254 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Skuldränta (%) | 2,7 | 1,3 | 0,9 | 1,3 | 1,3 |
| Räntekänslighet (%) | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sparande per kvm totalyta (kr) | 181 | 0 | 0 | 0 | 0 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Årsavgift bostäder inkluderar även balkongtillägg.

Fr o m 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa återkommande kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan åren. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Uppskrivning fond | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 336 070 | 10 000 000 | 462 | -6 148 925 | 127 911 | 5 315 518 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar | | | 550 000 | -550 000 | | 0 |
| Minskning av insatskapital | | | -550 462 | 550 462 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | 127 911 | -127 911 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 474 662 | 474 662 |
| Belopp vid årets utgång | 1 336 070 | 10 000 000 | 0 | -6 020 552 | 474 662 | 5 790 180 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -6 020 552 |
| årets vinst | 474 662 |
| | -5 545 890 |

| | |
|---|-------------------|
| behandlas så att | |
| reservering fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan | 550 000 |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | 0 |
| i ny räkning överföres | -6 095 890 |
| | -5 545 890 |

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

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 8 511 435 | 8 355 514 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 521 351 | 96 372 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 9 032 786 | 8 451 886 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -6 029 270 | -6 242 834 |
| Övriga externa kostnader | | -226 118 | -245 983 |
| Personalkostnader | 5 | -175 967 | -193 601 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 164 792 | -1 164 792 |
| Summa rörelsekostnader | | -7 596 147 | -7 847 210 |
| Rörelseresultat | | 1 436 639 | 604 676 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 969 | 49 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -963 946 | -476 814 |
| Summa finansiella poster | | -961 977 | -476 765 |
| Resultat efter finansiella poster | | 474 662 | 127 911 |
| Resultat före skatt | | 474 662 | 127 911 |
| Årets resultat | | 474 662 | 127 911 |

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | 6, 7 | 35 145 724 | 36 310 516 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 8 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 35 145 724 | 36 310 516 |

Summa anläggningstillgångar

35 145 724

36 310 516

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--|----------------|----------------|
| Kundfordringar | | 16 837 | 8 664 |
| Övriga fordringar | | 27 228 | 24 923 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 311 704 | 215 992 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 355 769 | 249 579 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|---|------------------|------------------|
| Kassa och bank | 9 | 6 351 049 | 5 877 884 |
| Summa kassa och bank | | 6 351 049 | 5 877 884 |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 706 818 | 6 127 463 |

SUMMA TILLGÅNGAR

41 852 542

42 437 979

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 336 070 | 1 336 070 |
| Uppskrivningsfond | | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 0 | 462 |
| Summa bundet eget kapital | | 11 336 070 | 11 336 532 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -6 020 552 | -6 148 925 |
| Årets resultat | | 474 662 | 127 911 |
| Summa fritt eget kapital | | -5 545 890 | -6 021 014 |
| Summa eget kapital | | 5 790 180 | 5 315 518 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 8 120 385 | 27 066 664 |
| Summa långfristiga skulder | | 8 120 385 | 27 066 664 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 26 171 052 | 8 134 773 |
| Leverantörsskulder | | 551 958 | 866 603 |
| Skatteskulder | | 22 286 | 16 708 |
| Övriga skulder | 11 | 173 509 | 178 032 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 1 023 172 | 859 681 |
| Summa kortfristiga skulder | | 27 941 977 | 10 055 797 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 41 852 542 | 42 437 979 |

Kassaflödesanalys

| Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 474 662 | 127 911 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 1 164 792 | 1 164 792 |
| Betald skatt | 3 273 | 265 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 1 642 727 | 1 292 968 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kundfordringar | -8 173 | -8 664 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -95 712 | 244 791 |
| Förändring av leverantörsskulder | -314 645 | 216 776 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 158 968 | 75 575 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 383 165 | 1 821 446 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -910 000 | -810 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -910 000 | -810 000 |
| Årets kassaflöde | 473 165 | 1 011 446 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 5 877 884 | 4 866 438 |
| Likvida medel vid årets slut | 6 351 049 | 5 877 884 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteutgifter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 2 351 252 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

| | |
|--------------------------|---------|
| Ursprunglig byggnad | 72 år |
| Tillkommande utgifter | 5-50 år |
| Markanläggning | 40 år |
| Maskiner och inventarier | 5 år |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Årsavgifter

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten samt abonnemang för TV och bredband.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

Visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter:

Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta:

Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt:

Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta:

Definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet:

Visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta:

Visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder inkl balkongtillägg | 7 674 232 | 7 527 621 |
| Hyror lokaler | 76 200 | 73 000 |
| Hyra gästlägenhet | 30 450 | 22 750 |
| Hyror garage | 414 000 | 403 200 |
| Hyror parkering | 26 229 | 23 598 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 21 036 | 16 516 |
| Gemensamhetsel | 252 543 | 264 473 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 13 601 | 22 964 |
| Övriga intäkter | 3 144 | 1 392 |
| | 8 511 435 | 8 355 514 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Ersättning försäkringsbolag | 520 881 | 0 |
| Ersättning övrigt | 470 | 96 372 |
| | 521 351 | 96 372 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Löpande underhåll | 1 594 530 | 1 788 550 |
| Planerat underhåll | 319 198 | 795 422 |
| Fastighetsskötsel/ städning entreprenad | 350 330 | 476 650 |
| Uppvärmning | 1 352 785 | 1 235 482 |
| Vatten- och avloppsavgifter | 474 705 | 394 166 |
| Elavgifter | 807 801 | 597 036 |
| Renhållning | 200 702 | 240 152 |
| Snöröjning | 291 337 | 157 780 |
| Rengöring ventilation, brandskydd | 5 375 | 0 |
| Förbrukningsinventarier/materiel | 101 482 | 40 995 |
| Fastighetsförsäkringar | 119 461 | 114 170 |
| TV, bredband och telefoni | 205 562 | 205 389 |
| Fastighetsskatt, fastighetsavgift | 206 002 | 197 042 |
| | 6 029 270 | 6 242 834 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader | | |
| Arvoden till styrelsen | 144 900 | 144 900 |
| Löner och ersättningar till övriga | 2 250 | 11 250 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 28 817 | 37 451 |
| Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 175 967 | 193 601 |

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 6 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde, byggnad | 50 229 432 | 50 229 432 |
| Ingående anskaffningsvärde, mark | 1 162 300 | 1 162 300 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 51 391 732 | 51 391 732 |
| Ingående avskrivningar | -25 081 216 | -23 916 424 |
| Årets avskrivningar | -1 164 792 | -1 164 792 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -26 246 008 | -25 081 216 |
| Ingående uppskrivningar | 10 000 000 | 0 |
| Årets uppskrivningar (mark) | 0 | 10 000 000 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Utgående redovisat värde | 35 145 724 | 36 310 516 |
| Taxeringsvärden byggnader | 87 261 000 | 87 261 000 |
| Taxeringsvärden mark | 34 000 000 | 34 000 000 |
| | 121 261 000 | 121 261 000 |

Not 7 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 40 120 000 | 40 120 000 |
| | 40 120 000 | 40 120 000 |

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 284 994 | 284 994 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 284 994 | 284 994 |
| Ingående avskrivningar | -284 994 | -284 994 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -284 994 | -284 994 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 9 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Kassa | 5 751 | 4 037 |
| Nordea | 3 837 455 | 3 364 454 |
| Handelsbanken checkkonto | 2 338 799 | 2 340 349 |
| Handelsbanken affärskonto | 169 044 | 169 044 |
| | 6 351 049 | 5 877 884 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2023-12-31 |
|--------------|----------------|---------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 1,01 | 2024-12-01 | 4 040 000 |
| Stadshypotek | 1,03 | 2024-01-30 | 2 950 000 |
| Stadshypotek | 3,64 | 2025-06-30 | 5 401 664 |
| Stadshypotek | 3,64 | 2025-06-30 | 805 000 |
| Stadshypotek | 3,59 | 2024-06-30 | 3 870 000 |
| Stadshypotek | 4,02 | 2024-06-30 | 9 900 000 |
| Stadshypotek | 4,04 | 2026-06-01 | 718 908 |
| Stadshypotek | 4,04 | 2026-06-01 | 1 524 813 |
| Stadshypotek | 4,75 | 2024-03-01 | 5 081 052 |
| | | | 34 291 437 |

Kortfristig del av långfristig skuld 26 171 052

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Nästa års amortering 910 000 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 29 741 437 kr

Not 11 Övriga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fond för lägenhetsunderhåll | 98 509 | 98 509 |
| Depositioner | 75 000 | 75 000 |
| Personalens skatter | 0 | 3 375 |
| Sociala avgifter | 0 | 1 148 |
| | 173 509 | 178 032 |

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Jöran Nilsson

Birgit Karlsson

Benny Hörnberg

Victoria Forslund

Jesper Rönnlund

Fredrik Lohman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ess2 Redovisning & Revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

Jöran Lennart Nilsson

3a8e0cb4-b8dd-46f5-bd81-be0902c966bb - 2024-03-19 19:02:40 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 93d3fca3-54fb-457f-8562-5257032eead8 - SE

BIRGIT KARLSSON

48036487-c4db-4cb1-a03b-877f5487b55b - 2024-03-19 19:19:15 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 0e1b8318-3484-4ea4-815e-53a98890665f - SE

BENNY HÖRNBERG

ff9cf78c-8652-42de-8b12-c28c21a75866 - 2024-03-19 19:51:46 UTC +02:00
BankID / Freja eID - b4e859f2-23a9-4dd2-87c9-5cc92add1bd9 - SE

Karin Elaine Victoria Forslund

c6ae3634-988c-4ae4-a931-849a41ae9bd3 - 2024-03-19 19:54:48 UTC +02:00
BankID / Freja eID - bf3dc8c5-0c42-4c70-974f-8baf98645592 - SE

JESPER RÖNNLUND

144cf00d-1798-4768-baf8-ddc4d8ab4fa0 - 2024-03-26 10:33:22 UTC +02:00
BankID / Freja eID - fcda197e-410f-4359-8a19-11b8d8ff0162 - SE

FREDRIK LOHMAN

4680a3cf-2b28-49a5-9aa1-ea6e8c4db03f - 2024-03-26 16:29:42 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 4dcd5d8e-6d76-4d5b-9dc9-63294d45811a - SE

JOANNA ULIN

b792af1e-a4fc-4f07-8fcd-761a52232139 - 2024-03-27 09:36:14 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 2abdc0e6-61b6-48cd-bf7e-8e7ae3dd02bb - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sadeln i Sundsvall

Org.nr. 789200-5435

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sadeln i Sundsvall 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 revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upphöra med 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 revisionsssed 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. Des

- 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. Risken 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 Sadeln i Sundsvall 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Revisorers 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 revisionsred 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.03.2024 08:35

SENT BY OWNER:

Joanna Ulin • 26.03.2024 16:04

DOCUMENT ID:

B1lVeEwey0

ENVELOPE ID:

SyKxVDxyA-B1lVeEwey0

DOCUMENT NAME:

BRF sadeln i Sundsvall RB 2023.pdf

4 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. JOANNA ULIN | Signed | 27.03.2024 08:35 | eID | Swedish BankID (DOB: 1984/06/22) |
| joanna.uln@ess2.se | Authenticated | 27.03.2024 08:35 | Low | IP: 89.189.201.249 |

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor