



Välkommen till årsredovisningen för Brf Säbyholm 3

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2015-04-08.

Stadgarna registrerades 2015-05-30

Ekonomisk plan registrerades 2015-10-27

Säte

Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Säbyholm 5:35	2014	Upplands Bro
Säbyholm 5:36	2014	Upplands Bro

Föreningen har 6 bostadsrätter om totalt 613 kvm.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Camilla Larsson	Ordförande
Gun Birgitta Fransson	Styrelseledamot
Emma Maria Persson	Styrelseledamot

Firmateckning

Friman tecknas av styrelsen

Revisorer

Ingrid Berggren Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Planerade underhåll

2024 ● Fasadmålning Lillstuga

Avtal med leverantörer

Bergvärme Energipartner
Ventilation Polventilation Rolf

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Intäkterna höjdes med totalt 18% under 2023

Ett nytt lån på 200.000kr har tagits under 2023

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 10,00%.

Förändringar i avtal

Bytt ekonomisk förvaltare från Admit till SBC

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 7 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	-	431 356	414 060	-
Resultat efter fin. poster	-275 753	-234 515	-100 815	-91 879
Soliditet (%)	79	81	81	81
Yttre fond	116 225	89 875	76 700	-
Taxeringsvärde	11 603 000	11 603 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	816	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 505	6 179	6 138	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 505	6 179	6 138	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-117	-94	-164	-150
Elkostnad per kvm totalyta, kr	338	369	220	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	10	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	48	51	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	399	417	281	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,37	1,93	-	-
Räntekänslighet (%)	7,97	-	-	-

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 el (totalt 71 400 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Våra utgifter för el, service och vatten har ökat drastiskt sedan höjningarna för detta började år 2022. Även kostnader för låneräntor har ökat med ca 100 000 kr. Avskrivningar har också blivit högre sedan vi började tillämpa K3-metoden, som inte hade gjorts riktigt från vår förra förvaltare.

Vi har justerat våra avgifter med ca 18 % sedan 2022, och är inte det tillräckligt måste vi fortsätta med ytterligare höjningar av våra avgifter.

Vi har också tänkt höra med Sbc om de kan hjälpa oss med att förhandla låneräntor och ev byta bank.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	16 000 000	-	-	16 000 000
Upplåtelseavgifter	1 870 000	-	-	1 870 000
Fond, yttre underhåll	89 875	-	26 350	116 225
Uppskrivningsfond	1 034 029	-	-	1 034 029
Balanserat resultat	-3 234 486	-234 515	-26 350	-3 495 351
Årets resultat	-234 515	234 515	-275 753	-275 753
Eget kapital	15 524 903	0	-275 753	15 249 151

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 482 176
Årets resultat	-275 753
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-13 175
Totalt	-3 771 104

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-3 771 104

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	501 108	431 356
Summa rörelseintäkter		501 108	431 356
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-355 689	-368 229
Övriga externa kostnader	7	-43 599	-47 666
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-204 168	-176 966
Summa rörelsekostnader		-603 456	-592 861
RÖRELSERESULTAT		-102 348	-161 505
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-173 405	-73 010
Summa finansiella poster		-173 405	-73 010
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-275 753	-234 515
ÅRETS RESULTAT		-275 753	-234 515

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 14	19 258 718	19 462 886
Summa materiella anläggningstillgångar		19 258 718	19 462 886
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 258 718	19 462 886
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	1 431
Övriga fordringar	10	36 354	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	14 758	13 321
Summa kortfristiga fordringar		51 112	14 752
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	4 521
Summa kassa och bank		0	4 521
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		51 112	19 273
SUMMA TILLGÅNGAR		19 309 830	19 482 158

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 870 000	17 870 000
Uppskrivningsfond		1 034 029	1 034 029
Fond för yttre underhåll		116 225	89 875
Summa bundet eget kapital		19 020 254	18 993 904
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 495 351	-3 234 486
Årets resultat		-275 753	-234 515
Summa ansamlad förlust		-3 771 104	-3 469 001
SUMMA EGET KAPITAL		15 249 151	15 524 903
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	2 791 665	3 787 495
Summa långfristiga skulder		2 791 665	3 787 495
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 195 830	0
Leverantörsskulder		21 143	2 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	52 041	167 422
Summa kortfristiga skulder		1 269 014	169 760
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 309 830	19 482 158

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-102 348	-161 505
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	204 168	176 966
	101 820	15 461
Erlagd ränta	-169 001	-73 010
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-67 181	-57 549
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6	75 801
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-100 980	9 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-168 167	27 686
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	200 000	0
Amortering av lån	0	-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	200 000	-75 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	31 833	-47 314
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 521	51 835
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	36 354	4 521

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Säbyholm 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 4 %
---------	---------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	429 018	395 018
El	71 400	0
Fakturerade kostnader	0	36 338
Vidarefakturerade kostnader	690	0
Öres- och kronutjämning	0	-0
Summa	501 108	431 356

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	0	13 971
Sotning	690	0
Serviceavtal	55 136	41 072
Summa	55 826	55 043

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	28 761
VVS	11 460	0
Ventilation	7 103	0
Elinstallationer	2 315	0
Summa	20 878	28 761

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	207 153	226 176
Vatten	37 147	29 233
Sophämtning/renhållning	13 955	0
Summa	258 255	255 409

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	20 730	19 654
Övriga fastighetskostnader	0	9 362
Summa	20 730	29 016

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förvaltningsarvode enl avtal	33 013	42 646
Administration	2 075	1 580
Konsultkostnader	5 831	3 440
Bostadsrätterna Sverige	2 680	0
Summa	43 599	47 666

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	169 711	73 010
Dröjsmålsränta	3 694	0
Summa	173 405	73 010

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 796 285	20 796 285
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 796 285	20 796 285
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 333 400	-1 156 434
Årets avskrivning	-204 168	-176 966
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 537 568	-1 333 400
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 258 718	19 462 886
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 821 271</i>	<i>8 821 271</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 919 000	9 919 000
Taxeringsvärde mark	1 684 000	1 684 000
Summa	11 603 000	11 603 000

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	36 354	0
Summa	36 354	0

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	14 758	13 321
Summa	14 758	13 321

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2025-09-28	1,84 %	800 000	800 000
SEB	2024-04-28	5,88 %	995 830	995 830
SEB	2025-04-28	5,30 %	1 991 665	1 991 665
SEB	2024-05-28	5,94 %	200 000	-
Summa			3 987 495	3 787 495
Varav kortfristig del			1 195 830	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 987 495 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	4 404	0
Förutbet hyror/avgifter	47 637	0
Övriga uppl kostn och förutb int	0	167 422
Summa	52 041	167 422

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 500 000	4 500 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

Underskrifter

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

Upplands-Bro

Camilla Larsson
Ordförande

Emma Maria Persson
Styrelseledamot

Gun Birgitta Fransson
Styrelseledamot

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

Ingrid Berggren
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 21:30

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 18.04.2024 06:22

DOCUMENT ID:

rJmu7gmCeR

ENVELOPE ID:

Bkgd7l7Cx0-rJmu7gmCeR

DOCUMENT NAME:

Brf Säbyholm 3, 769629-8699 - Årsredovisning 2023.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Gun Birgitta Fransson gunfransson7@hotmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 08:38 18.04.2024 08:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/11/23) IP: 78.72.82.241
2. Emma Maria Persson emma.persson1@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 20:18 18.04.2024 12:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/05/03) IP: 78.67.205.134
3. Camilla Larsson la_@hotmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 21:04 18.04.2024 21:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/26) IP: 81.226.201.220
4. Lena Ingrid Berggren lenaingridb@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 21:30 18.04.2024 21:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/08/22) IP: 83.227.216.71

* 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

Säbyholm 240414

Till: Styrelsen i BRF Säbyholm 3

Jag har granskat årsredovisningen för 2023 och ger styrelsen ansvarsfrihet.

Jag anser att årsredovisningen stämmer med verkligheten och att den ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Ingrid Berggren

Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
19.04.2024 05:46

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 18.04.2024 06:22

DOCUMENT ID:
Hyb_7x7Ce0

ENVELOPE ID:
ry07eXCxR-Hyb_7x7Ce0

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse för 2023.pdf
1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Ingrid Berggren lenaingridb@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 05:46 18.04.2024 21:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/08/22) IP: 83.227.216.71

* 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