

# Årsredovisning 2023

## Brf Sagan

702001-8680



 [r1IXQR\\_IrA-BJ-X7RugSR](#)

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sagan

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### 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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-23 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Skörden 14	1929	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Hjärnegatan 4 och 4a. Fastigheterna byggdes 1890 och har värdeår 1929. Den totala byggnadsytan uppgår till 1356 kvm varav 1305 kvm utgör lägenhetsyta för föreningens 22 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

5st 1 rum och kök

9st 2 rum och kök

4st 3 rum och kök

3st 4 rum och kök

1st 5 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

### Styrelsens sammansättning

Mattias Hedman	Ordförande
Annica Jansson	Styrelseledamot
Viktor Mattsson	Styrelseledamot
Nihad Bunar	Styrelseledamot
Sebastian Dufva Barreca	Suppleant
Olivia Luz	Suppleant

### Valberedning

Tove Mattsson

David Meyer

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i föreningen

#### Revisorer

Freddy Graff Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-28. För att uppdatera stadgar..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2030.

#### Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Liggande stammar i källaren
- 2018** ● Fönster  
Trapphus
- 2017** ● Genomförd OVK  
Installation fiber  
Byte undercentral för fjärrvärme
- 2016** ● Nytt torkskåp i tvättstuga
- 2015** ● Tätat tak
- 2014** ● Ventilationskontroll  
Barnvagnsförråd  
Skadedjursbekämpning (råttsanering)  
Nya sopkärl på gården  
Ny pump i tvättstugan  
Snörasskydd inkl el och reglercentral
- 2012** ● Byte till säkerhetsdörrar
- 2011** ● Elslingor på tak och i stuprör
- 2009** ● Balkonger
- 2008** ● Reparation på yttervägg

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust.

I resultatet för år 2023 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser så har föreningen ett negativt kassaflöde.

Avgifterna höjdes med 5 % från och med 1 augusti. Det ekonomiska läget med höjda räntor och ett generellt högre kostnadsläge i synnerhet för värme gör att vi kommer att följa ekonomin och vid behov kan ytterligare avgiftshöjningar komma ifråga.

På grund av vattenläcka i gathuset har föreningen låtit partiellt byta ut stammarna i anslutning till drabbad lägenhet i samband med att skadan åtgärdades.

### Förändringar i avtal

Avtal med Visir Solutions AB för elektronisk bokning i tvättstugan.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	995 981	965 476	959 704	958 966
Resultat efter fin. poster	-415 858	-1 060 461	168 772	161 252
Soliditet (%)	0	0	0	7
Yttre fond	699 212	1 652 713	1 502 938	1 353 163
Taxeringsvärde	57 083 000	57 083 000	49 925 000	49 925 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	679	666	666	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,1	90,1	91,1	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 146	3 146	3 147	3 162
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 028	3 028	3 029	3 046
Sparande per kvm totalyta, kr	-236	121	200	200
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	21	15	9
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	194	171	175	153
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	39	25	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	260	230	216	199
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,45	2,04	1,60	1,56
Räntekänslighet (%)	4,63	4,72	4,72	-

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

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

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

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

**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 negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -320 374 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Det negativa resultatet förklaras i stort av oförutsedd reparation försäkringsskada. För att undvika detta i framtiden har vi haft extra styrelsemöte för att diskutera åtgärder i förhållande till tidigare framtagna underhållsplan.

### Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	138 868	-	-	138 868
Upplåtelseavgifter	531 583	-	-	531 583
Fond, yttre underhåll	1 652 713	-	-953 501	699 212
Direkt kapitaltillskott	1 189 672	-	-	1 189 672
Balanserat resultat	-3 617 755	-1 060 461	953 501	-3 724 716
Årets resultat	-1 060 461	1 060 461	-415 858	-415 858
<b>Eget kapital</b>	<b>-1 165 381</b>	<b>0</b>	<b>-415 858</b>	<b>-1 581 238</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 724 716
Årets resultat	-415 858
<b>Totalt</b>	<b>-4 140 573</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	254 654
Balanseras i ny räkning	-4 395 227
	<b>-4 140 573</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	995 981	965 476
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>995 981</b>	<b>965 476</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 018 308	-1 743 820
Övriga externa kostnader	7	-119 420	-103 983
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-95 484	-99 661
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 233 212</b>	<b>-1 947 464</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-237 232</b>	<b>-981 988</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 678	5 183
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 304	-83 656
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-178 626</b>	<b>-78 473</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-415 858</b>	<b>-1 060 461</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-415 858</b>	<b>-1 060 461</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	8	2 074 246	2 168 770
Maskiner och inventarier	9	39 240	40 200
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 113 486</b>	<b>2 208 970</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 116 286</b>	<b>2 211 770</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	9 380
Övriga fordringar		10 795	7 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	47 410	39 599
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>58 205</b>	<b>56 970</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		618 800	907 792
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>618 800</b>	<b>907 792</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>677 005</b>	<b>964 762</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 793 291</b>	<b>3 176 531</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 860 123	1 860 123
Fond för yttre underhåll		699 212	1 652 713
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 559 335</b>	<b>3 512 836</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 724 716	-3 617 755
Årets resultat		-415 858	-1 060 461
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 140 573</b>	<b>-4 678 217</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-1 581 238</b>	<b>-1 165 381</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	0	70 031
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>70 031</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 108 321	4 039 058
Leverantörsskulder		52 597	46 188
Skatteskulder		3 234	1 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	210 377	184 941
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 374 529</b>	<b>4 271 881</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 793 291</b>	<b>3 176 531</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-237 232</b>	<b>-981 988</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	95 484	99 661
	<b>-141 748</b>	<b>-882 327</b>
Erhållen ränta	178	8
Erlagd ränta	-163 926	-78 842
Erhållen utdelning	4 500	5 175
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-300 996</b>	<b>-955 986</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 614	-10 809
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	16 386	4 058
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-288 224</b>	<b>-962 737</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-768	-768
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-768</b>	<b>-768</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-288 992</b>	<b>-963 505</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>907 792</b>	<b>1 871 297</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>618 800</b>	<b>907 792</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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 %
Installationer	2 %
Fastighetsförbättringar	1 - 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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter, bostäder	841 125	823 980
Hysesintäkter, lokaler	96 659	87 196
Övriga intäkter	58 197	54 300
<b>Summa</b>	<b>995 981</b>	<b>965 476</b>

**NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Städning	26 676	26 676
Besiktning och service	14 032	16 141
Energideklaration	8 750	0
<b>Summa</b>	<b>49 458</b>	<b>42 817</b>

**NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reparationer	0	63 948
Försäkringsskador	399 720	0
Underhåll	0	1 124 750
<b>Summa</b>	<b>399 720</b>	<b>1 188 698</b>

**NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	24 412	28 219
Uppvärmning	263 340	231 986
Vatten	64 598	52 462
Sophämtning	62 775	58 536
<b>Summa</b>	<b>415 125</b>	<b>371 203</b>

**NOT 6, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	34 527	32 131
Kabel-TV	20 544	11 577
Bredband	52 536	52 536
Fastighetsskatt	46 398	44 858
<b>Summa</b>	<b>154 005</b>	<b>141 102</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	4 059
Revisionsarvoden	27 500	18 750
Övriga förvaltningskostnader	37 025	27 454
Ekonomisk förvaltning	54 896	53 720
<b>Summa</b>	<b>119 420</b>	<b>103 983</b>

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	4 780 371	4 780 371
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 780 371</b>	<b>4 780 371</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 611 601	-2 514 954
Årets avskrivning	-94 524	-96 647
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 706 125</b>	<b>-2 611 601</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>2 074 246</b>	<b>2 168 770</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>318 000</i>	<i>318 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	16 564 000	16 564 000
Taxeringsvärde mark	40 519 000	40 519 000
<b>Summa</b>	<b>57 083 000</b>	<b>57 083 000</b>

NOT 9, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	171 976	171 976
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>171 976</b>	<b>171 976</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-131 776	-128 762
Avskrivningar	-960	-3 014
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-132 736</b>	<b>-131 776</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>39 240</b>	<b>40 200</b>

**NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 878	18 057
Försäkringspremier	8 808	8 112
Förvaltning	13 724	13 430
<b>Summa</b>	<b>47 410</b>	<b>39 599</b>

**NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Handelsbanken	2024-01-02	5,25 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2024-02-12	5,25 %	141 201	141 201
Handelsbanken	2024-02-12	5,25 %	81 876	81 876
Handelsbanken	2024-02-19	5,25 %	364 204	364 204
Handelsbanken	2024-03-01	0,78 %	70 031	70 799
Handelsbanken	2024-03-07	5,15 %	594 000	594 000
Handelsbanken	2024-03-07	5,15 %	1 857 009	1 857 009
<b>Summa</b>			<b>4 108 321</b>	<b>4 109 089</b>
Varav kortfristig del			4 108 321	4 039 058

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 104 481 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 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
El	3 399	4 378
Uppvärmning	40 111	36 421
Utgiftsräntor	25 693	8 694
Vatten	10 795	9 719
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 462	28 816
Förutbetalda avgifter/hyror	101 917	96 913
<b>Summa</b>	<b>210 377</b>	<b>184 941</b>

**NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 183 100	4 183 100



## NOT 14, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Avgifterna höjs med 5 % från och med 1 februari 2024.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Mattias Hedman  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Annica Jansson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Viktor Mattsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Nihad Bunar  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BDO Mälardalen AB  
Freddy Graff  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.06.2024 15:01

SENT BY OWNER:

Amanda Polhede · 07.06.2024 14:33

DOCUMENT ID:

BJ-X7RugSR

ENVELOPE ID:

r1lXQR\_lrA-BJ-X7RugSR

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Brf Sagan.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIHAD BUNAR Nihad.Bunar7@gmail.com	Signed Authenticated	07.06.2024 14:41 07.06.2024 14:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/03) IP: 217.73.110.248
2. MATTIAS HEDMAN mattias.hedman@yahoo.com	Signed Authenticated	07.06.2024 15:27 07.06.2024 15:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/06/27) IP: 192.44.242.200
3. Lars Viktor Adam Mattsson viktormattsson@hotmail.com	Signed Authenticated	08.06.2024 08:57 08.06.2024 08:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/12/31) IP: 46.162.68.102
4. ANNICA JANSSON annicajansson@hotmail.com	Signed Authenticated	10.06.2024 13:59 10.06.2024 13:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/12) IP: 194.110.189.3
5. FREDDY GRAFF freddy.graff@bdo.se	Signed Authenticated	10.06.2024 15:01 10.06.2024 15:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/11/01) IP: 217.119.170.26

\* 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sagan  
Org.nr. 702001-8680

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sagan för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Bostadsrättsföreningen Sagan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Freddy Graff  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.06.2024 15:00

SENT BY OWNER:

Amanda Polhede · 07.06.2024 10:19

DOCUMENT ID:

S1x-tGHgrA

ENVELOPE ID:


B1kYfBIBA-S1x-tGHgrA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Sagan.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDDY GRAFF	 Signed	10.06.2024 15:00	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/11/01)
Freddy.Graff@bdo.se	Authenticated	10.06.2024 14:59	Low	IP: 217.119.170.26

\* 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