

# Årsredovisning 2024

Brf Sädesärlan 40

769610-4988



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sädesärlan 40

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

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. 6
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 Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-17. Stadgar registrerades 2019-05-10 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>
Johanneberg 28:8	2004	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 363 kvm och 1 lokal om 76 kvm. Byggnadernas totalyta är 1439 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Simon Hultström	Ordförande
Hans Werner	Styrelseledamot/Kassör
Eva Johansson	Styrelseledamot
Kristine Ek	Styrelseledamot

### Valberedning

Niclas Harbig  
Susanne Eklund

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och/eller Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Kjell Eriksson    Revisor    Revisorsringen Sverige AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

### Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Nya tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugan.  
Underhåll av balkonger mot Gibraltargatan.  
Spolning och filmning av fastighetens avloppssystem
- 2023** ● Installation av ny port och porttelefon samt OVK.
- 2022** ● Underhåll samtliga fönster samt renovering av lägenhet nr. 21s takterrass  
Energideklaration av fastigheten.
- 2021** ● Rökning av träd, buskar och sly på baksidan av fastigheten.
- 2020** ● Målning av väggar och tak samt nya klinkers på golven i tvättstugans torkrum, mangelrum och entré.
- 2018** ● Översyn, rengöring och justering av ventilationssystemet i fastigheten och samtliga lägenheter. Utbyte av spiskåpor.  
Ny sopanläggning utomhus gemensam med fastigheten Gibraltargatan 42
- 2017** ● Renovering, rengöring och polering av marmorgolv i hela trapphuset samt nya skrapmattor och mattor i entréer.
- 2015** ● Ny porttelefon vid entrén.  
Spolning av fastighetens avloppssystem
- 2014** ● Stor rökning av träd, buskar och sly baksidan fastigheten.
- 2013** ● Hissrenovering. Ny hisskorg, innerdörr, maskineri och styrelektronik.
- 2012** ● Service, justering, nya tätninglistor och vid behov reparationer av samtliga fönster och balkongdörrar i fastigheten.  
Besiktning av fastigheten och upprättande av en 25-årig underhållsplan.
- 2011** ● Energideklaration av fastigheten.  
Nytt tätskikt för vindsvåningens altan.  
Automatisk belysning vid soprummet samt byte till starkare belysning i trapphuset.
- 2010** ● Byte av porttelefon i entrén.  
Rengöring och justering av fastighetens ventilationssystem samt OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) genomfördes.
- 2009** ● Samtliga termostater i fastighetens lägenheter byttes ut.
- 2004** ● Renovering av tvättstuga och trapphus.
- 1987** ● Fastighetsrenovering och en omfattande upprustning och ombyggnad av fastigheten. Bland annat renoverades V/A-stammar, el-stammar samt fasad.

### Planerade underhåll

- 2026** ● Relining av stammar

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO AB
Fastighetsskötsel	Wira Fastighetsskötsel AB
Serviceavtal för hissen	Vinga Hiss AB
Ventilationsfilterbyte 2 gånger per år	Servent Ventilation Service AB

### Övrig verksamhetsinformation

Efter stamspolning och filmning av stammar bedöms det att en relining bör ske inom en femårsperiod.

Föreningens lokal är uthyrd till utövare av friskvård (Solarium och Frisör).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 32 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 035 093	960 246	922 626	942 683
Resultat efter fin. poster	-312 094	-473 264	-493 478	122 783
Soliditet (%)	80	81	82	69
Yttre fond	1 070 719	1 256 170	1 322 740	1 178 440
Taxeringsvärde	49 203 000	49 203 000	49 203 000	48 111 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	632	584	571	554
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,1	81,6	84,4	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 595	3 448	3 448	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 405	3 266	3 266	5 837
Sparande per kvm totalyta, kr	69	36	-160	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	34	49	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	113	101	102	90
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	80	86	86	67
Energikostnad per kvm totalyta, kr	225	221	237	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,33	4,26	1,9	0,73
Räntekänslighet (%)	5,69	5,90	6,04	-

**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

Anledning till att summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet är att föreningen genomfört flertalet investeringar och renoveringar i fastighet under verksamhetsåret. Lägre räntekostnader kommer påverka föreningens framtida likviditet positivt.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	16 916 828	-	-	16 916 828
Upplåtelseavgifter	4 756 502	-	-	4 756 502
Fond, yttre underhåll	1 256 170	-	-185 451	1 070 719
Ack kostnad för nyupplåtelse	-60 000	-	-	-60 000
Balanserat resultat	-1 125 874	-473 264	185 451	-1 413 687
Årets resultat	-473 264	473 264	-312 094	-312 094
<b>Eget kapital</b>	<b>21 270 362</b>	<b>0</b>	<b>-312 094</b>	<b>20 958 268</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 413 687
Årets resultat	-312 094
<b>Totalt</b>	<b>-1 725 781</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	147 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-205 988
Balanseras i ny räkning	-1 667 393
	<b>-1 725 781</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 035 093	960 246
Övriga rörelseintäkter	3	2 334	15 595
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 037 427</b>	<b>975 841</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-828 054	-976 742
Övriga externa kostnader	9	-57 249	-82 707
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-205 272	-191 664
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 090 574</b>	<b>-1 251 113</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-53 147</b>	<b>-275 272</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 270	2 461
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-261 217	-200 452
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-258 947</b>	<b>-197 991</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-312 094</b>	<b>-473 264</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-312 094</b>	<b>-473 264</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	25 619 898	25 810 494
Maskiner och inventarier	12	126 709	5 350
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 746 607</b>	<b>25 815 844</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>25 746 607</b>	<b>25 815 844</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 036	10 249
Övriga fordringar	13	48 243	47 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	25 616	28 032
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>76 895</b>	<b>85 567</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		368 828	256 041
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>368 828</b>	<b>256 041</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>445 723</b>	<b>341 608</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 192 330</b>	<b>26 157 452</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		21 613 330	21 613 330
Fond för yttre underhåll		1 070 719	1 256 170
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 684 049</b>	<b>22 869 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 413 687	-1 125 874
Årets resultat		-312 094	-473 264
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 725 781</b>	<b>-1 599 138</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 958 268</b>	<b>21 270 362</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>	15	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	4 900 000	4 700 000
Leverantörsskulder		142 204	42 662
Skatteskulder		4 158	3 940
Övriga kortfristiga skulder		-615	-615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	188 315	141 103
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 234 062</b>	<b>4 887 090</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 192 330</b>	<b>26 157 452</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-53 147</b>	<b>-275 272</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	205 272	191 664
	<b>152 125</b>	<b>-83 608</b>
Erhållen ränta	2 270	2 461
Erlagd ränta	-213 968	-199 910
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-59 573</b>	<b>-281 058</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 672	19 743
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	99 723	-11 016
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>48 822</b>	<b>-272 331</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-136 035	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-136 035</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	200 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>200 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>112 787</b>	<b>-272 331</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>256 041</b>	<b>528 372</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>368 828</b>	<b>256 041</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sädesärlan 40 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	1,06 %
Maskiner och inventarier	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 1 630 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	861 708	796 448
Hysesintäkter, lokaler	160 656	150 816
Övriga intäkter	12 729	12 982
<b>Summa</b>	<b>1 035 093</b>	<b>960 246</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	2 334	3 576
Elprisstöd	0	12 019
<b>Summa</b>	<b>2 334</b>	<b>15 595</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	63 253	60 954
Besiktning och service	8 597	16 002
Snöskottning	23 293	19 762
<b>Summa</b>	<b>95 143</b>	<b>96 718</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
VA	34 225	0
Ventilation	4 570	5 355
El	5 685	0
Hissar	3 776	3 385
Försäkringsärende/vattenskada	0	71 713
<b>Summa</b>	<b>48 256</b>	<b>80 453</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Källarutrymmen	20 988	0
Dörrar och lås/porttele	0	291 205
Tak	0	41 846
Balkonger	185 000	0
<b>Summa</b>	<b>205 988</b>	<b>333 051</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	45 281	49 184
Uppvärmning	162 716	144 789
Vatten	115 272	123 711
Sophämtning	31 489	29 866
<b>Summa</b>	<b>354 758</b>	<b>347 550</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	36 793	34 993
Kabel-TV	40 124	38 188
Bredband	732	391
Fastighetsskatt	46 260	45 399
<b>Summa</b>	<b>123 909</b>	<b>118 971</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	4 669	19 678
Förbrukningsmaterial	435	1 301
Juridiska kostnader	0	12 256
Revisionsarvoden	16 250	15 625
Ekonomisk förvaltning	32 940	30 924
Bankkostnader	2 955	2 922
<b>Summa</b>	<b>57 249</b>	<b>82 707</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	261 217	200 452
<b>Summa</b>	<b>261 217</b>	<b>200 452</b>

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	28 031 125	28 031 125
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>28 031 125</b>	<b>28 031 125</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 220 631	-2 030 035
Årets avskrivning	-190 596	-190 596
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 411 227</b>	<b>-2 220 631</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>25 619 898</b>	<b>25 810 494</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 050 921</i>	<i>10 050 921</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	20 842 000	20 842 000
Taxeringsvärde mark	28 361 000	28 361 000
<b>Summa</b>	<b>49 203 000</b>	<b>49 203 000</b>

**NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	144 592	144 592
Inköp	136 035	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>280 627</b>	<b>144 592</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-139 242	-138 174
Avskrivningar	-14 676	-1 068
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-153 918</b>	<b>-139 242</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>126 709</b>	<b>5 350</b>

**NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	48 243	47 286
<b>Summa</b>	<b>48 243</b>	<b>47 286</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	348	156
Försäkringspremier	12 398	15 100
Kabel-TV	10 081	10 031
Förvaltning	2 789	2 745
<b>Summa</b>	<b>25 616</b>	<b>28 032</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-03-28	3,23 %	2 450 000	2 450 000
Swedbank	2025-03-28	3,23 %	2 450 000	2 250 000
<b>Summa</b>			<b>4 900 000</b>	<b>4 700 000</b>
Varav kortfristig del			4 900 000	4 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 900 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 482	2 294
El	4 630	5 201
Uppvärmning	20 302	20 322
Vatten	10 259	10 581
Utgiftsräntor	49 107	1 858
Förutbetalda avgifter/hyror	86 535	85 847
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
<b>Summa</b>	<b>188 315</b>	<b>141 103</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 540 000	13 540 000

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Eva Johansson  
Styrelseledamot

---

Hans Werner  
Styrelseledamot/Kassör

---

Kristine Ek  
Styrelseledamot

---

Simon Hultström  
Ordförande

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

---

Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 16:18

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.04.2025 14:23

DOCUMENT ID:

HJX71t3XJee

ENVELOPE ID:

HkemyKn7keg-HJX71t3XJee

DOCUMENT NAME:

Brf Sädesärlan 40, 769610-4988 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SIMON FILIP AADU HULTSTRÖM simon.hultstrom@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2025 14:33 21.04.2025 14:32	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.25
2. EVA THERESE JOHANSSON evanil1414@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2025 19:20 21.04.2025 19:15	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.165.52
3. Hans Werner hans.werner@msn.com	Signed Authenticated	21.04.2025 22:16 21.04.2025 21:16	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.127.119
4. KRISTINE HELENA EK ekkristine@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 15:28 22.04.2025 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.127.174
5. Kjell Lars-Erik Eriksson kjell.eriksson@revisorsringen.se	Signed Authenticated	22.04.2025 16:18 22.04.2025 16:18	eID Low	Swedish BankID IP: 185.205.225.29

\* 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

### Brf Sädesärlan 40

Organisationsnummer 769610-4988

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sädesärlan 40 för räkenskapsåret 2024. Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar

är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen.

Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sädesärlan 40 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings-skyldighet 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 gransknings-åtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, datum enligt digital signering

---

Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 16:10

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.04.2025 14:23

DOCUMENT ID:

HkWmkt371xe

ENVELOPE ID:

BJ7yKhXygx-HkWmkt371xe

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse Brf Sa?desa?rlan 40 a?r 2024.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kjell Lars-Erik Eriksson	Signed	22.04.2025 16:10	eID	Swedish BankID
kjell.eriksson@revisorsringen.se	Authenticated	22.04.2025 16:09	Low	IP: 185.205.225.29

\* 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