



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Sågaren 26



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Sågaren 26 med säte i Nyköping org.nr. 719000-0831 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 -- 2023-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun med adress Sågaregatan 4A och 4B.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sågaren 26	1957-04-04	1958

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätterna fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 380
8	garageplatser	0
4	p-platser	0
Totalt 36 objekt		1 380

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 7 st 1 rum och kök
- 8 st 2 rum och kök
- 3 st 3 rum och kök
- 5 st 4 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Edward Godfrey Sevume	Ordförande
Ninni Zacharoff	Ledamot
Josefine Karlsson	Ledamot
Signe Åberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Signe Åberg och Edward Godfrey Sevume.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av Ninni Zacharoff, Edward Godfrey Sevume, Josefine Karlsson och Signe Åberg.

Revisorer har varit: Lars Andersson, samt Elisabet Wass Löfstedt revisorssuppleant, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Fredrik Sundberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-04. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar samt 5 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-03-30.

Årets utförda underhåll/investeringar

- Besiktning av taket - 9 275 kr
- OVK - 14 311 kr
- Besiktning av skyddstummet - 6 125 kr

Sandborgs Consulting AB genomförde besiktningen av skyddsrummet. Föreningen har några punkter att åtgärda för att det ska bli godkänt, arbetet fortlöper enligt plan.

OVK är den obligatoriska ventilationskontrollen som utförts.

På besiktningen av taket syntes inga förändringar sen tidigare besiktning. Wettergrens Tak som utförde kontrollen anser att taket är funktionellt minst 2 år till.

Övrig föreningsinformation

Allmän medlemsinformation går att finna på <http://sagaren26.bostadsratterna.se/> vid anslagstavlor i respektive trapphus eller vid direktkontakt med styrelsemedlemmarna. Under verksamhetsåret har medlemmarna erhållit medlemsinformation i skrift vid 6 tillfällen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	OVK
2022	Tätning av hussockel samt asfaltering av parkeringen på innergården
2022	Installation av expansionskärl i pannrummet
2022	Reparation av vattenskadad vägg i garaget
2021	Installationen av utomhusbelysningar och byte av kodlåsen för entréportar 4a och 4b
2021	Nya entrédörrar på bakgården
2020	Kärlskåp Sansac
2020	Tilläggsisolering
2020	Gräsmattan på bakgården anlagd
2020	Nya entréportar 4a och 4b
2019	Byte av vattenmätare för distansavläsning
2019	Byte av fastighetens alla radiatorventiler och styrventiler
2018	Ny Energideklaration genomförd
2018	Ventilationsförbättring, komplettering
2017	Ventilationsförbättring
2016	Ombyggnad av 2 st badrum efter fel vid stamreoveringen
2016	Byte av armaturer i trapphus/källare
2014	Fiber installeras
2013	Ny torkanläggning i tvättstugan, torkrum samt torkskåp
2010-2011	Nya fönster
2006-2007	Byte av balkonger
1999	Byte avloppsstammar samt badrumsrenovering
1981	Nytt tak
1977	Byte från olja till fjärrvärme
1976	Ny fasad
1976	Tilläggsisolering väggar o vind

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning

Städarna Sverige AB - Lokalvård

Vattenfall AB - Elavtal, el och nät

Vattenfall AB - Fjärrvärme

Vattenfall AB - Årlig besiktning och service av fjärrvärmeanläggningen i fastigheten

Stockholms elbolag - Elleverantör

Infometric - IMD Individuell Mätning och Debitering

Nyköpings kommun - Vatten och renhållning

TeliaSonera Sverige AB - Bredband, tv och IP telefoni.

Söderberg & Partners - Fastighetsförsäkringar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

(Antaganden gjordes 2023)

Årtal	Ändamål
2024	Byte av garageportar
2025	Målningen av sockeln och fönster i källare
2026	Byte tak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	133	59	91	118	168
Skuldsättning, kr/kvm	2 498	2 545	2 594	2 567	2 400
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 498	2 545	2 594	2 567	2 400
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	234	246	245	220	196
Årsavgifter, kr/kvm	700	661	650	629	598
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	763	710	699	673	640
Nettoomsättning, tkr	1 030	980	964	929	883
Resultat efter finansiella poster, tkr	5	-83	-38	3	-248
Soliditet, %	17	17	18	19	20

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	925 435	0	0	925 435
Underhållsfond, kr	185 054	0	61 689	246 743
S:a bundet eget kapital, kr	1 110 489	0	61 689	1 172 178
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-256 266	-82 738	-61 689	-400 692
Årets resultat, kr	-82 738	82 738	4 751	4 751
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-339 004	0	-56 938	-395 941
S:a eget kapital, kr	771 485	0	4 751	776 237

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 76 000 kr samt ianspråktagande skett med 14 311 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-339 003
Årets resultat, kr	4 751
Reservation till underhållsfond, kr	-76 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	14 311
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-395 941

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-395 941
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 029 997	980 155
Övriga rörelseintäkter	3	23 420	0
Summa rörelseintäkter		1 053 417	980 155
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-664 859	-726 465
Övriga externa kostnader	5	-79 384	-77 867
Underhåll enligt plan	6	-14 311	0
Personalkostnader och arvoden	7	-36 185	-39 280
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-164 284	-164 284
Summa rörelsekostnader		-959 023	-1 007 896
Rörelseresultat		94 394	-27 741
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		365	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 008	-55 023
Summa finansiella poster		-89 643	-54 997
Resultat efter finansiella poster		4 751	-82 738
Årets resultat		4 751	-82 738

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hyresrätter och liknande rättigheter		7 500	7 500
		7 500	7 500
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	3 930 893	4 095 177
Summa materiella anläggningstillgångar		3 930 893	4 095 177
Summa anläggningstillgångar		3 938 393	4 102 677
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		60	0
Aktuella skattefordringar		16 523	18 203
Övriga fordringar		1 604	26
Avräkningskonto HSB Södermanland		500 408	422 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	23 376	26 719
Summa kortfristiga fordringar		541 971	467 330
Summa omsättningstillgångar		541 971	467 330
SUMMA TILLGÅNGAR		4 480 364	4 570 007

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		925 435	925 435
Fond för yttre underhåll		246 743	185 054
Summa bundet eget kapital		1 172 178	1 110 489
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-400 692	-256 266
Årets resultat		4 751	-82 738
Summa fritt eget kapital		-395 941	-339 004
Summa eget kapital		776 237	771 485
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	2 036 704	1 736 446
Summa långfristiga skulder		2 036 704	1 736 446
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	1 409 983	1 775 221
Leverantörsskulder		33 148	95 653
Övriga skulder	13	18 637	35 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	205 655	156 032
Summa kortfristiga skulder		1 667 423	2 062 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 480 364	4 570 007

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 751	-82 738
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		164 284	164 284
Resultat efter finansiella poster		169 035	81 546
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-60	313
Förändring av kortfristiga fordringar		3 445	2 429
Förändring av leverantörsskulder		-62 505	85 892
Förändring av kortfristiga skulder		33 091	998
Kassaflöde från den löpande verksamheten		143 006	171 178
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-64 980	-68 648
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-64 980	-68 648
Årets kassaflöde		78 026	102 530
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		422 382	319 852
Likvida medel vid årets slut		500 408	422 382

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 36 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,64 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	909 780	866 327
Avgiftsbortfall	0	2 191
Hyrer	45 200	43 400
Hysesbortfall	-2 000	-2 600
Intäkter konsumtionsavgift	56 242	46 371
Övriga intäkter	20 775	24 466
Summa nettoomsättning	1 029 997	980 155

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Elstöd	23 420	0
Summa övriga rörelseintäkter	23 420	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	4 801	1 965
Löpande underhåll	28 630	145 776
Elavgifter	70 250	94 306
Uppvärmningsavgifter	196 649	184 089
Vatten och avlopp	55 764	60 705
Sophämtning	14 554	13 351
Försäkringar	31 613	28 112
Kabel-TV/bredband	74 156	78 278
Fastighetsskötsel	150 252	77 029
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	38 136	36 456
Övriga kostnader	54	6 398
Summa driftskostnader	664 859	726 465

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	52 860	52 493
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 000	0
Övriga förvaltningskostnader	1 800	800
Bankkostnader	425	425
Möteskostnader	1 613	1 743
Fritidsverksamhet	0	625
Överlåtelseavgift	3 938	7 210
Pantförskrivningsavgift	1 050	3 860
Kreditupplysning	0	1 244
Kontorsmaterial och trycksaker	7 138	4 712
Övriga externa kostnader	9 560	4 710
Inkassokostnader	0	45
Summa övriga externa kostnader	79 384	77 867

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Underhåll enligt plan	14 311	0
Summa underhåll enligt plan	14 311	0

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	24 920	28 109
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga arvoden	2 103	0
Sociala avgifter	7 662	8 573
Övriga personalkostnader	0	1 098
Summa personalkostnader och arvoden	36 185	39 280

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2057.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1958.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	6 254 696	6 254 696
Ingående anskaffningsvärde mark	70 000	70 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 324 696	6 324 696
Ingående avskrivningar	-2 229 519	-2 065 235
Årets avskrivningar	-164 284	-164 284
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 393 803	-2 229 519
Utgående redovisat värde	3 930 893	4 095 177

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 000 000	11 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 400 000	5 400 000
Totalt taxeringsvärde	16 400 000	16 400 000

Fastighetsbeteckning: Sågaren 26

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 376	26 719
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 376	26 719

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	5,00	2024-02-02	126 825	127 893
Stadshypotek	5,22	2024-09-01	925 000	937 000
Stadshypotek	5,00	2024-02-02	308 846	311 446
Stadshypotek	1,26	2025-03-01	444 000	456 000
Stadshypotek	1,06	2025-09-30	454 446	464 046
Stadshypotek	4,47	2026-06-01	349 570	359 282
Stadshypotek	1,11	2026-06-30	838 000	856 000
			3 446 687	3 511 667
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 345 003	-1 710 241
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-64 980	-64 980
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			2 036 704	1 736 446

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	259 920
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	3 121 787

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	3 666 000	3 666 000
Summa ställda säkerheter	3 666 000	3 666 000

Not 12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	1 409 983	1 775 221
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 409 983	1 775 221

Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	0	8 430
Lagstadgade sociala avgifter	0	8 103
Medlemmars reparationsfond/inre fond	18 637	18 637
Summa övriga kortfristiga skulder	18 637	35 170

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och löner	26 420	0
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	7 000	0
Upplupna räntekostnader	4 865	1 831
Förutbetalda hyror och avgifter	81 274	85 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86 096	68 895
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	205 655	156 030

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Brf Sågaren 26 i Nyköping med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Edward Sevume

Josefine Karlsson

Ninni Zacharoff

Signe Åberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Lars Andersson
Revisor
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Sågaren 26 i Nyköping, organisationsnummer 719000-0831

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Sågaren 26 i Nyköping för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Årsredovisningen och revisionsberättelsen har signerats digitalt

Nyköping

Lars Andersson
Av föreningen vald revisor
Digital signering



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Sågaren 26 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EDWARD GODFREY SEVUME

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 10:51:57



SIGNE ÅBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 11:03:17



NINNI ZACHAROFF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 15:20:57



JOSEFINE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 11:24:22



LARS ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 20:50:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Sågaren 26 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 20:49:28



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.