



MBF

MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF SÄBYDUNGEN

2023

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen SÄBYDUNGEN

Tid: Tisdagen den 4 juni 2024, kl. 18:00

Lokal: N-T Gymnasium, Järfälla

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
5. Val av två justerare tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst.
7. Fastställande av röstlängden.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleant.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjuta frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.

Andra beslutet av två gällande antagande av nya stadgar. Stämman har bifallit första beslutet.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Bostadsrättsföreningen Säbydungen
Org nr 769635-3429

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 5 |
| - balansräkning | 6 |
| - kassaflödesanalys | 8 |
| - tilläggsupplysningar | 9 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-29 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

| | | Vald till stämman |
|--------------------|-----------------|-------------------|
| Tua Finnman | Ordförande | 2024 |
| Kristian Gardbrant | Vice Ordförande | 2024 |
| Anita Simak | Sekreterare | 2024 |
| Liang Yuan | Ledamot | 2024 |
| Najmo Ahmed Mahmud | Ledamot | 2024 |
| Mikko Toivanen | Suppleant | 2024 |
| Richard Heltzén | Suppleant | 2024 |

Styrelsen har under året hållit fjorton protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter stämmorna.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-11-20. Föreningens styrelse har sitt säte i Barkarby i Järfälla kommun, Stockholms län.

Till valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Daniel Grönqvist och Magnus Forsberg.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 52 500 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger sedan 2018-01-11 fastigheterna Säby 3:27 och Säby 3:28, Järfälla Kommun. Fastigheterna är bebyggda med sju bostadshus i två plan. Fastigheterna rymmer 42 st bostäder och är uppförd 2007 och 2010.

35 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, sju lägenheter är hyresrätter.

Föreningen har 42 p-platser.

Total boyta 2 724 m².

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Söderberg & Partners.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2051.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har ett avtal med Jensen Drift om teknisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna från Januari 2024 med 24 % samt att höja parkeringsavgifterna med 100 kr per månad.

Flerårsöversikt

| | | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | kr | 3 348 950 | 2 677 280 | 2 737 059 | 2 856 989 |
| Resultat efter finansiella poster | kr | -254 377 | -634 393 | -505 693 | -320 848 |
| Soliditet | % | 56 | 56 | 56 | 53 |
| Likviditet | % | 293 | 205 | 333 | 355 |
| Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt | kr | 1 056 | 848 | 810 | 800 |
| Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt | kr | 1 056 | | | |
| Skuldsättning per kvm | kr | 16 388 | 16 547 | 16 758 | 18 071 |
| Skuldsättning per kvm bostadsrätt | kr | 19 502 | 19 691 | 19 943 | 22 114 |
| Energikostnad per kvm | kr | 269 | 221 | 257 | 187 |
| Räntekänslighet (grundavgift) | % | 18,5 | 23,2 | 24,6 | 27,6 |
| Räntekänslighet (total avgift) | % | 18,5 | | | |
| Sparande per kvm | kr | 337 | 237 | 261 | 320 |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift) | % | 70,32 | | | |

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för försäkringsersättning samt elstöd.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Föreningens skuldsättning är på en hög nivå, vilket ger en större påverkan på räntekostnaderna när lån omsätts.

Föreningen har hyresrätter som i framtiden kan upplåtas med bostadsrätt och således bidra positivt till föreningens ekonomi.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

| | <u>Insatser</u> | Upplåtelse- <u>avgift</u> | Fond för yttre <u>underhåll</u> | Balanserat <u>resultat</u> | Årets <u>resultat</u> |
|--|-----------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Ingående balans | 60 540 000 | 1 124 961 | 898 539 | -3 609 813 | -634 393 |
| Reservering till yttre fond | | | 682 000 | -682 000 | |
| Ianspråktagande av yttre fond | | | -42 741 | 42 741 | |
| Balansering av föregående års resultat | | | | -634 393 | 634 393 |
| Årets resultat | | | | | -254 377 |
| Belopp vid årets utgång | 60 540 000 | 1 124 961 | 1 537 798 | -4 883 465 | -254 377 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

| | |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -4 883 465 |
| Årets resultat | -254 377 |

-5 137 842

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---|------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll | 682 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -22 114 |
| I ny räkning balanseras | -5 797 728 |

-5 137 842

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

| | |
|---------------------------------|----------|
| Resultat enligt resultaträkning | -254 377 |
| Dispositioner | -659 886 |

Årets resultat efter dispositioner -914 263

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 2 197 684

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 1 | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 3 | 3 348 950 | 2 677 280 |
| Övriga rörelseintäkter | | 88 074 | 4 316 899 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 437 024 | 6 994 179 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -1 475 087 | -5 794 612 |
| Periodiskt underhåll | 5 | -22 114 | -42 741 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -143 852 | -128 025 |
| Arvoden och personalkostnader | 7 | -69 894 | -63 778 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 237 807 | -1 237 807 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 948 754 | -7 266 963 |
| Rörelseresultat | | 488 270 | -272 784 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 53 755 | 8 841 |
| Räntekostnader | | -796 402 | -370 450 |
| Summa finansiella poster | | -742 647 | -361 609 |
| Resultat efter finansiella poster | | -254 377 | -634 393 |
| Årets resultat | | -254 377 | -634 393 |
| Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen | | | |
| Årets resultat enligt resultaträkningen | | -254 377 | -634 393 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | 22 114 | 42 741 |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll | | -682 000 | -682 000 |
| Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll | | -914 263 | -1 273 652 |

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

99 757 228

100 995 035

Summa materiella anläggningstillgångar

99 757 228

100 995 035

Summa anläggningstillgångar

99 757 228

100 995 035

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1 759

0

Övriga fordringar

10

130

3 019 413

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

30 375

21 265

Klientmedel i SHB

3 567 588

509 727

Summa kortfristiga fordringar

3 599 852

3 550 405

Kassa och bank

Kassa och Bank

115

113

Summa kassa och bank

115

113

Summa omsättningstillgångar

3 599 967

3 550 518

Summa tillgångar

103 357 195

104 545 553

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 60 540 000 | 60 540 000 |
| Upplåtelseavgifter | | 1 124 961 | 1 124 961 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 537 798 | 898 539 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>63 202 759</u> | <u>62 563 500</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -4 883 465 | -3 609 813 |
| Årets resultat | | -254 377 | -634 393 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <u>-5 137 842</u> | <u>-4 244 206</u> |
| Summa eget kapital | | 58 064 917 | 58 319 294 |
| | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11, 12 | 26 000 000 | 18 496 897 |
| Summa långfristiga skulder | | 26 000 000 | 18 496 897 |
| | | | |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11, 12 | 18 641 024 | 26 576 508 |
| Leverantörsskulder | | 99 615 | 423 546 |
| Skatteskulder | | 4 951 | 18 820 |
| Övriga skulder | 13 | 0 | 1 200 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 546 688 | 709 288 |
| Summa kortfristiga skulder | | 19 292 278 | 27 729 362 |
| Summa eget kapital och skulder | | 103 357 195 | 104 545 553 |

Kassaflödesanalys

2023-01-01 **2022-01-01**
-2023-12-31 **-2022-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 488 270 -272 785

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 1 237 807 1 237 807

Erhållen ränta 53 756 8 841

Erlagd ränta -796 402 -370 450

983 431 **603 413**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 3 008 414 -2 683 844

Ökning/minskning leverantörsskulder -323 931 264 506

Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del
av skulder till kreditinstitut) -177 669 305 782

Kassaflöde från den löpande verksamheten **3 490 245** **-1 510 143**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar 0 -906 250

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **-906 250**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -432 381 -576 508

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-432 381** **-576 508**

Årets kassaflöde **3 057 864** **-2 992 901**

Likvida medel vid årets början **509 841** **3 502 741**

Likvida medel vid årets slut **3 567 703** **509 841**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,48 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, 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.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

| | 2023-01-01 <u>-2023-12-31</u> | 2022-01-01 <u>-2022-12-31</u> |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 416 908 | 1 941 240 |
| Hyror parkering | 203 400 | 202 850 |
| Hyror bostäder | 698 964 | 675 132 |
| Övriga hyresintäkter | 12 000 | 12 000 |
| Kabel-TV avgifter | 14 700 | 14 700 |
| Övriga intäkter | 21 978 | 14 498 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Brutto | 3 367 950 | 2 860 420 |
| | | |
| Hyresförluster vakanser bostäder | 0 | -169 915 |
| Övriga vakanser hyresförluster | -19 000 | -13 225 |
| | | |
| Summa nettoomsättning | <u>3 348 950</u> | <u>2 677 280</u> |

I årsavgiften ingår värme och vatten för föreningens medlemmar.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

| | <u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> |
|---------------------------------|---|---|
| Fastighetsskötsel | 207 755 | 233 211 |
| Reparationer, löpande underhåll | 220 345 | 117 139 |
| Försäkringsskadekostnader | 60 367 | 4 597 287 |
| Elavgifter | 320 103 | 215 248 |
| Uppvärmning | 249 880 | 237 691 |
| Vatten och avlopp | 163 226 | 147 787 |
| Renhållning | 115 978 | 106 777 |
| Försäkringar | 70 695 | 58 778 |
| Övriga fastighetskostnader | 0 | 16 896 |
| Fastighetsavgift/fastighetskatt | 66 738 | 63 798 |
| Summa driftskostnader | <u>1 475 087</u> | <u>5 794 612</u> |

Not 5 Periodiskt underhåll

| | <u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> |
|-----------------------------------|---|---|
| Tvättmaskiner, hyresrätter | 15 404 | 0 |
| Kylskåp, hyresrätt | 6 710 | 0 |
| Torktumlare, hyresrätt | 0 | 7 741 |
| OVK | 0 | 35 000 |
| Summa periodiskt underhåll | <u>22 114</u> | <u>42 741</u> |

Not 6 Övriga externa kostnader

| | <u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> |
|---|---|---|
| Hyra av lokal | 0 | 15 291 |
| Förbrukningsinventarier | 7 443 | 0 |
| Kommunikation | 1 721 | 1 895 |
| Indrivning | 0 | 2 598 |
| Revision | 22 500 | 16 000 |
| Föreningsmöten | 1 828 | 0 |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 59 445 | 58 655 |
| Övriga förvaltningskostnader | 10 052 | 2 912 |
| Konsultarvoden | 34 903 | 25 094 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 5 960 | 5 580 |
| Summa övriga externa kostnader | <u>143 852</u> | <u>128 025</u> |

Not 7 Arvoden och personalkostnader

| | 2023-01-01 <u>-2023-12-31</u> | 2022-01-01 <u>-2022-12-31</u> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Arvode styrelse* | 53 399 | 48 300 |
| Sociala kostnader | 16 495 | 15 478 |
| Summa arvoden, personalkostnader | <u>69 894</u> | <u>63 778</u> |

*Styrelsearvode 2023 är 52 500. Resterande 899 avser tidigare för högt uttaget arvode.

Not 8 Finansiella intäkter

| | 2023-01-01 <u>-2023-12-31</u> | 2022-01-01 <u>-2022-12-31</u> |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB | 53 398 | 8 533 |
| Övriga ränteintäkter | 358 | 308 |
| Summa finansiella intäkter | <u>53 756</u> | <u>8 841</u> |

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|---|--------------------------|---------------------------|
| Byggnader | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 83 435 894 | 82 529 644 |
| Aktivering Fasad | 0 | 906 250 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 83 435 894 | 83 435 894 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -5 555 533 | -4 317 726 |
| Årets avskrivningar | -1 237 807 | -1 237 807 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -6 793 340 | -5 555 533 |
| Utgående planenligt värde | <u>76 642 554</u> | <u>77 880 361</u> |
| Mark | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 23 114 674 | 23 114 674 |
| Utgående planenligt värde | 23 114 674 | 23 114 674 |
| Utgående planenligt värde byggnader och mark | <u>99 757 228</u> | <u>100 995 035</u> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 50 200 000 | 50 200 000 |
| Taxeringsvärde mark | 14 000 000 | 14 000 000 |
| | 64 200 000 | 64 200 000 |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: | | |
| Bostäder | 64 200 000 | 64 200 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 64 200 000 | 64 200 000 |

Not 10 Övriga fordringar

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------------|
| Skattekontot | 130 | 5 |
| Övriga fordringar | 0 | 3 019 408 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa övriga kortfristiga fordringar | <u>130</u> | <u>3 019 413</u> |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| <u>Långgivare</u> | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|---|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| SE-Banken Bolån | 0,67 | 2024-02-28 | 8 067 494 |
| SE-Banken Bolån | 3,72 | 2025-12-28 | 13 000 000 |
| SE-Banken Bolån | 3,77 | 2025-02-28 | 13 000 000 |
| SE-Banken Bolån | 1,07 | 2024-02-28 | 10 573 530 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 44 641 024 |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår | | | -576 508 |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår | | | -18 064 516 |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut | | | 26 000 000 |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om | | | 41 758 484 |

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter | | |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 52 000 000 | 52 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 52 000 000 | 52 000 000 |
| Eventalförpliktelser | | |

Övriga eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser finns

Not 13 Övriga skulder

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|--|-------------------|---------------------|
| Skulder till MBF | 0 | 1 200 |
| Summa övriga kortfristiga skulder | <u>0</u> | <u>1 200</u> |

Järfälla den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Tua Finnman
Ordförande

Anita Simak

Kristian Gardbrant

Liang Yuan

Najmo Ahmed Mahmud

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

TUA FINNMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-02 08:44:40 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TUA FINNMAN

Datum

Tua Finnman

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 130.237.96.132

ANITA SIMAK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-07 16:47:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anita Carina Simak

Datum

Anita Simak

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.237.227.156

KRISTIAN GARDBRANT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-08 10:33:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Pär Ulf Kristian Gardbrant

Datum

Kristian Gardbrant

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.227.178.83

LIANG YUAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-08 06:29:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LIANG YUAN

Datum

Liang Yuan

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 158.174.124.10

NAJMA AHMED Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-08 06:15:56 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NAJMO AHMED MAHMUD

Datum

Najma Ahmed

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.213.90.8

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-08 13:15:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Datum

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.120

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Säbydungen, org nr 769635-3429

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Säbydungen för räkenskapsåret 2023-01-01 –2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 –2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. 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. Risker 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 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 av Bostadsrättsföreningen Säbydungen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghetssätt.

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

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-08 13:15:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Datum

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.120