



Välkommen till årsredovisningen för Brf Säbyholm 3

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Upplands-Bro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-08. Stadgar registrerades 2015-05-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015

Föreningen har 6 bostadsrätter om totalt 613 kvm. Byggnadernas totalyta är 613 kvm.

Styrelsens sammansättning

Camilla Larsson	Ordförande
Gun Birgitta Fransson	Styrelseledamot
Emma Maria Persson	Styrelseledamot

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Lena Ingrid Berggren Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2024 ● Fasadmålning Lillstugan

Planerade underhåll

2025 ● Balkongrenovering Boda

Avtal med leverantörer

Bergvärme	Energipartner
Ventilation	Polventilation Rolf
Målning	Lyckås måleri
OVK	Skfm Ulf Pettersson

Övrig verksamhetsinformation

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Intäkterna höjdes med totalt 12 % under året.

Ett lån på 300 000 kr har tagits under 2024.

OVK med kanalrensning har utförts.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	571 644	500 418	431 356	414 060
Resultat efter fin. poster	-194 769	-275 753	-234 515	-100 815
Soliditet (%)	78	79	81	81
Yttre fond	129 400	116 225	89 875	76 700
Taxeringsvärde	11 603 000	11 603 000	11 603 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	802	816	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	99,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 994	6 505	6 179	6 138
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 994	6 505	6 179	6 138
Sparande per kvm totalyta, kr	17	-107	-88	-164
Elkostnad per kvm totalyta, kr	212	338	369	220
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	61	48	51
Energikostnad per kvm totalyta, kr	272	399	417	281
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,74	4,37	1,93	-
Räntekänslighet (%)	7,50	7,97	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el (totalt 79 980 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

2024 års negativa resultat beror på avskrivningarna (som inte är en kostnad, men som redovisas som en sådan).

Föreningen har betalat utgifter, räntor och löpande underhåll med de intäkter som har kommit in, och fått medel över. Kassaflödet är positivt.

Föreningen kommer göra årliga justeringar av avgifterna för att kunna möta framtida underhållskostnader och räntor.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	16 000 000	-	-	16 000 000
Upplåtelseavgifter	1 870 000	-	-	1 870 000
Fond, yttre underhåll	116 225	-	13 175	129 400
Uppskrivningsfond	1 034 029	-	-	1 034 029
Balanserat resultat	-3 495 351	-275 753	-13 175	-3 784 279
Årets resultat	-275 753	275 753	-194 769	-194 769
Eget kapital	15 249 151	0	-194 769	15 054 381

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 771 104
Årets resultat	-194 769
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-13 175
Totalt	-3 979 048

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-3 979 048

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	571 644	501 108
Övriga rörelseintäkter	3	671	0
Summa rörelseintäkter		572 315	501 108
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-336 218	-355 689
Övriga externa kostnader	8	-29 975	-43 599
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-205 242	-204 168
Summa rörelsekostnader		-571 435	-603 456
RÖRELSERESULTAT		880	-102 348
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		356	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-196 005	-173 405
Summa finansiella poster		-195 649	-173 405
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-194 769	-275 753
ÅRETS RESULTAT		-194 769	-275 753

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	19 268 276	19 258 718
Summa materiella anläggningstillgångar		19 268 276	19 258 718
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 268 276	19 258 718
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 979	0
Övriga fordringar	11	99 584	36 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	31 894	14 758
Summa kortfristiga fordringar		143 457	51 112
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		143 457	51 112
SUMMA TILLGÅNGAR		19 411 732	19 309 830

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 870 000	17 870 000
Uppskrivningsfond		1 034 029	1 034 029
Fond för yttre underhåll		129 400	116 225
Summa bundet eget kapital		19 033 429	19 020 254
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 784 279	-3 495 351
Årets resultat		-194 769	-275 753
Summa ansamlad förlust		-3 979 048	-3 771 104
SUMMA EGET KAPITAL		15 054 381	15 249 151
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	0	2 791 665
Summa långfristiga skulder		0	2 791 665
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	4 287 495	1 195 830
Leverantörsskulder		15 105	21 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	54 751	52 041
Summa kortfristiga skulder		4 357 351	1 269 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 411 732	19 309 830

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	880	-102 348
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	205 242	204 168
	206 122	101 820
Erhållen ränta	356	0
Erlagd ränta	-194 784	-169 001
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	11 694	-67 181
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 115	-6
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 549	-100 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-21 970	-168 167
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-214 800	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-214 800	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	300 000	200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	300 000	200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	63 230	31 833
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	36 354	4 521
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	99 584	36 354

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	491 664	429 018
El	79 980	71 400
Vidarefakturerade kostnader	0	690
Summa	571 644	501 108

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Pantsättningsavgift	573	0
Administrativ avgift	98	0
Summa	671	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Sotning	0	690
Serviceavtal	45 712	55 136
Summa	45 712	55 826

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
VVS	0	11 460
Ventilation	19 270	7 103
Elinstallationer	0	2 315
Balkonger/altaner	44 375	0
Summa	63 645	20 878

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	129 718	207 153
Vatten	37 216	37 147
Sophämtning/renhållning	15 630	13 955
Summa	182 564	258 255

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	44 297	20 730
Summa	44 297	20 730

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Föreningskostnader	748	0
Förvaltningsarvode enl avtal	22 462	33 013
Pantsättningskostnad	860	0
Administration	5 905	2 075
Konsultkostnader	0	5 831
Bostadsrätterna Sverige	0	2 680
Summa	29 975	43 599

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	195 999	169 711
Dröjsmålsränta	6	3 694
Summa	196 005	173 405

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 796 285	20 796 285
Årets inköp	214 800	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 011 085	20 796 285
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 537 568	-1 333 400
Årets avskrivning	-205 242	-204 168
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 742 810	-1 537 568
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 268 276	19 258 718
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 821 271</i>	<i>8 821 271</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 919 000	9 919 000
Taxeringsvärde mark	1 684 000	1 684 000
Summa	11 603 000	11 603 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	32 228	36 354
Borgo räntekonto	67 356	0
Summa	99 584	36 354

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	31 894	14 758
Summa	31 894	14 758

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-09-28	1,84 %	800 000	800 000
SEB	2025-04-28	4,27 %	995 830	995 830
SEB	2025-04-28	5,30 %	1 991 665	1 991 665
SEB	2025-05-28	4,24 %	200 000	200 000
SEB	2025-09-28	4,32 %	300 000	0
Summa			4 287 495	3 987 495
Varav kortfristig del			4 287 495	1 195 830

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 287 495 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	60	0
Uppl kostn räntor	5 625	4 404
Förutbet hyror/avgifter	49 066	47 637
Summa	54 751	52 041

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4 500 000	4 500 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Upplands-Bro

Camilla Larsson
Ordförande

Emma Maria Persson
Styrelseledamot

Gun Birgitta Fransson
Styrelseledamot

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

Lena Ingrid Berggren
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.02.2025 07:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 05.02.2025 19:33

DOCUMENT ID:

ByPfyNZKke

ENVELOPE ID:

rygLfy4btkx-ByPfyNZKke

DOCUMENT NAME:

Brf Säbyholm 3, 769629-8699 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Camilla Larsson la_@hotmail.com	Signed Authenticated	05.02.2025 20:32 05.02.2025 20:32	eID Low	Swedish BankID IP: 193.46.242.96
2. Gun Birgitta Fransson gunfransson7@hotmail.com	Signed Authenticated	06.02.2025 15:10 05.02.2025 19:51	eID Low	Swedish BankID IP: 78.68.255.39
3. Emma Maria Persson emma.persson1@gmail.com	Signed Authenticated	06.02.2025 22:44 06.02.2025 22:43	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.237.206
4. Lena Ingrid Berggren lenaingridb@gmail.com	Signed Authenticated	07.02.2025 07:27 07.02.2025 06:25	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.216.60

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Säbyholm 250205

Revisionsberättelse för BRF Säbyholm 3

Jag har granskat årsredovisningen för 2024 och anser att den stämmer med verkligheten och ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Jag ger styrelsen ansvarsfrihet.

Ingrid Berggren
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.02.2025 07:07

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 05.02.2025 19:33

DOCUMENT ID:
ByWLMJE-tJg

ENVELOPE ID:
Hy8zy4WFkg-ByWLMJE-tJg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2024 BRF Säbyholm 3.pdf
1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Ingrid Berggren lenaingridb@gmail.com	 Signed Authenticated	07.02.2025 07:07 07.02.2025 07:03	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.216.60

* 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