

Årsredovisning för  
**Brf Sädesärlan 6**  
769621-2005

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

*at*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sädesärlan 6, 769621-2005 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tids-begränsning. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har även till ändamål att främja medlemmarnas intresse av servicetjänster med anknytning till boendet. Detta sker genom att inom "Pluss-konceptet", via ett långsiktigt samarbete med en extern leverantör och i lokaler som tillhandahålls av föreningen, tillhandahålla ett basutbud av servicetjänster till medlemmarna inom ramen för bostadsrättsföreningens verksamhet och ekonomi.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Bostadsrättsföreningen bildades 2010. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-07-19.

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

#### **Fastighetsfakta**

Föreningen äger fastigheterna Sädesärlan 7 och Sädesärlan 8. Adressen är Danderydsgatan 23, 25 och 27 och Uggelviksgatan 8 och 12.

På föreningens mark finns två byggnader med två respektive tre trapphus om 6 våningar med underliggande källare/garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### **Byggnad och ytor**

Bostäderna omfattar totalt 7 330 kvm. Markarealen uppgår till 2 109 kvm. Tomten ägs av föreningen. I föreningen finns 3 lokaler för uthyrning om totalt 269 kvm, samt utrymme för boendeservice om 350 kvm.

#### *Lägenhetsfördelning:*

2 rok	20 st
3 rok	16 st
4 rok	36 st
5 rok	3 st
6 rok	2 st
	77 st

I samband med tillval eller efter tillträde kan rumsindelningen ha förändrats. Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i källaren.

#### *Boendeservice*

I föreningens gemensamhetsutrymmen ingår Inhouse service via Selvaag Pluss Service (boendeservice för att tillhandahålla hushållsnära tjänster), utrymmen för återvinning och hushållssopor, samt cykel-och barnvagnsförråd.

#### *Garage*

Föreningen har i eget garage under husen, tillgång till 43 garageplatser för uthyrning till medlemmarna. Platserna i garaget hyrs ut via ett av föreningen helägt parkeringsbolag, Gulärlan Parkering AB.

Boendeparkering via Stockholms stad på intilliggande gator.

#### Fastighetens tekniska status

Årlig avsättning till fonden för yttre underhåll skall första året ske i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan.

Underhållsplanen för fastigheterna har följts under 2019, underhållsmålning entrédörrar har utförts och OVK-besiktning av lägenheter är beställd.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

#### Förvaltningsavtal

Fastighetsskötsel - Nordstaden Stockholm AB

Städtjänster - AB Flodelsal

Bevakning - Securitas Sverige AB

Ekonomisk förvaltning - Brf Ekonomen i Stockholm AB

Utöver ovan finns avtal för olika underhållsuppdrag för hissar, ventilation & värme, sophantering mm.

#### Fastighetens lokaler

Kontraktet på föreningens lokaler löper enligt följande;

Verksamhet	Löptid tom	Yta m <sup>2</sup>
Restaurang	2023-05-31	70
Restaurang	2023-08-31	100
Restaurang	2024-03-31	99

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 123 st. Under året har det skett nio överlåtelser av lägenheter.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f n 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f n 473 kr.

#### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2019 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

Ulla Örnerfeldt	Ledamot	Ordförande
Fredrik Winberg	Ledamot	Vice ordförande
Annika Thunberg	Ledamot	Sekreterare
Michael Söderholm	Ledamot	Ekonomi
Lars Sandberg	Ledamot	Vicevärd
Tommy Eklund	Ledamot	
Robert Thall	Ledamot	

Wilhelm Westerstad                      Suppleant

Vid en extra årsstämma den 24 januari 2019 togs andra beslutet om att ändra stadgarna samt informerades om principerna för ersättning till reklamationsgruppens medlemmar för nedlagt arbete.

#### Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening

#### Revisorer

Ordinarie revisor: Martin Rana, Parameter Revision AB.

Föreningens internrevisor: Per Tronét

#### **Valberedning**

Åsa Söderström Winberg, Kenneth Axelsson, Bengt Ljung.

#### *Nyhets-och informationsbrev*

Skriftlig information skickas ut efter varje styrelsemöte samt delas vid behov ut till samtliga medlemmar.

Information om städdagar, sandupptagning, m.m. anslås på anslagstavlor som är placerade i trapphusens entré.

Kontaktuppgifter till styrelsen är [ordforande@brfsadesarlan6.se](mailto:ordforande@brfsadesarlan6.se).

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

5-års garantibesiktning genomfördes juni 2019. Arbetet med att åtgärda lägenheterna efter 2 och 5-års besiktningarna har fortgått under året och beräknas vara avklarade under 2020. Arbetet med att åtgärda återstående garantiåtgärder och reklamationer på fastigheten utanför lägenheterna har fortsatt, bl.a. har fasaderna putsats om. Arbetet fortsätter även under 2020.

#### **Föreningens ekonomi**

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen har en god ekonomi med ett Likviditetsöverskott på 1 935 060 kr och har under året amorterat lån till ett värde av 2 204 198 kr. Fastighetslånet är därefter 9 457 kr/kvm BOA. Föreningens lån är bundna mellan 1 - 4 år och har en genomsnittlig ränta på 0,84 %.

#### **Årsavgifter**

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

#### **Individuell mätning**

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den första månaden i respektive kvartal.



<b>Flerårsöversikt</b>	2019	2018	2017	<i>Belopp i kr</i> 2016-12-31
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	661	661	661	661
Driftkostnader, BOA kr/kvm *)	648	643	520	491
Räntekostnader, BOA kr/kvm	114	155	172	164
Avskrivning, BOA kr/kvm	503	503	503	503
Avsättning yttre underhållsfond, BOA kr/kvm	25	25	25	25
Fastighetslån, BOA kr/kvm	9 457	9 772	10 146	10 515
Saldo fond för yttre underhåll	910 190	728 152	546 114	364 076
Rörelseresultat före av- avskrivningar och räntor	2 768 596	2 690 768	3 427 277	3 646 548
Rörelseresultat före av- skrivningar minus räntor	1 933 266	1 559 499	2 177 975	2 444 657
Nettoomsättning	7 451 248	7 415 000	7 191 695	7 218 769
Resultat efter finansiella poster	-1 751 754	-2 125 521	-1 507 045	-1 240 363
Soliditet, %	89,0	88,7	88	88

\*) Minskad med kostnad som täckts av försäkringsersättning.

### Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Yttre under- hållsfond</i>	<i>Ansamlad förlust</i>
Belopp vid årets början	590 825 000	728 152	-8 359 716
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Överföring till yttre underhållsfond		182 038	-182 038
Årets resultat			-1 751 754
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>590 825 000</b>	<b>910 190</b>	<b>-10 293 508</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-8 541 754
årets resultat	-1 751 754
<b>Totalt</b>	<b>-10 293 508</b>
disponeras för	
avsättning till yttre underhållsfond	182 038
balanseras i ny räkning	-10 475 546
<b>Summa</b>	<b>-10 293 508</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 451 248	7 415 000
Övriga rörelseintäkter	3	64 560	109 166
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 515 808</b>	<b>7 524 166</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-4 172 867	-4 220 898
Övriga förvaltningskostnader	5	-574 345	-488 836
Personalkostnader	6	-	-123 664
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-3 685 020	-3 685 020
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 432 232</b>	<b>-8 518 418</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-916 424</b>	<b>-994 252</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 759	8 200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-838 089	-1 139 469
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-835 330</b>	<b>-1 131 269</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 751 754</b>	<b>-2 125 521</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 751 754</b>	<b>-2 125 521</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 751 754</b>	<b>-2 125 521</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	650 026 765	653 711 785
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>650 026 765</b>	<b>653 711 785</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	50 000	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>650 076 765</b>	<b>653 761 785</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		470 029	493 244
Övriga fordringar		334 155	187 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	246 349	255 702
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 050 533</b>	<b>936 401</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 149 847	2 572 877
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 149 847</b>	<b>2 572 877</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 200 380</b>	<b>3 509 278</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>653 277 145</b>	<b>657 271 063</b>

*es*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		590 825 000	590 825 000
Fond för yttre underhåll		910 190	728 152
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>591 735 190</b>	<b>591 553 152</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 541 754	-6 234 195
Årets resultat		-1 751 754	-2 125 521
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-10 293 508</b>	<b>-8 359 716</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>581 441 682</b>	<b>583 193 436</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	69 287 885	71 492 083
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>69 287 885</b>	<b>71 492 083</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	133 131	133 131
Förskott från kunder		-	6 185
Leverantörsskulder		1 173 810	1 468 099
Skatteskulder		257 950	125 950
Övriga kortfristiga skulder		157 342	159 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	825 345	692 723
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 547 578</b>	<b>2 585 544</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>653 277 145</b>	<b>657 271 063</b>

*ce*

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 751 754	-2 125 521
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>3 685 020</u>	<u>3 685 020</u>
	<u>1 933 266</u>	<u>1 559 499</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 933 266</b>	<b>1 559 499</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-114 132	-74 460
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-37 966</u>	<u>-49 000</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 781 168</b>	<b>1 436 039</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-2 204 198	-2 741 371
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 204 198</b>	<b>-2 741 371</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-423 030</b>	<b>-1 305 332</b>
Likvida medel vid årets början	<u>2 572 877</u>	<u>3 878 209</u>
Likvida medel vid årets slut	<b>2 149 847</b>	<b>2 572 877</b>

ce



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### *Tillkommande utgifter*

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

### *Inkomst- och fastighetsskatt*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

### *Fastighetskatt/-avgift*

Fastigheten har åsatts värdeår 2014. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2015 till och med 2029.

För lokaler utgår fastighetsskatt med 1,0 % på taxeringsvärdet. Fastighetsskatten faktureras vidare till lokalhyresgästerna.

### *Uppskjuten skatt*

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 127 987 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

### *Fordringar*

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### *Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Avskrivningar sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan och grundar sig på byggnadens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 25 år.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter	4 843 112	4 843 112
Lokalhyror, inkl tillägg	1 025 538	933 481
Garagehyra	1 054 916	1 058 387
Fastighetsskatt	132 000	125 949
Hushållsel	216 634	322 401
Bredband	175 560	131 670
Administrationsavgift andrahandsuthyrning	3 488	-
<b>Nettoomsättning</b>	<b>7 451 248</b>	<b>7 415 000</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Försäkringsersättning		51 163
Övriga intäkter	18 360	11 803
Ersättning för kö-/uthyrningsadministration 2018	46 200	46 200
<b>Summa</b>	<b>64 560</b>	<b>109 166</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel	268 300	252 751
Snöröjning, sandning	12 710	23 569
Städning	156 655	134 852
Hisskostnad	48 720	41 539
Övrig fastighetsskötsel	62 033	66 605
Serviceavgift lounge	1 264 058	1 235 490
Reparationer/underhåll	199 615	395 875
Elkostnad, inkl hushållsel	697 956	730 656
Fjärrvärme	519 408	512 346
Vatten	125 439	105 862
Avfallshantering	154 535	121 554
Fastighetsförsäkring	65 186	82 769
Larmkostnad Verisure	210 320	196 153
Bredband	243 932	183 591
Kostnad för IMD	12 000	11 338
Fastighetsskatt	132 000	125 948
	<b>4 172 867</b>	<b>4 220 898</b>

## Not 5 Övriga förvaltningskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Revision	23 420	21 045
Föreningskostnader	6 016	3 346
Förvaltningskostnader	83 887	84 668
Konsultkostnader	419 085	329 007
Övriga kostnader	41 937	50 770
<b>Summa</b>	<b>574 345</b>	<b>488 836</b>

*Handwritten signature*

### Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Redovisad kostnad avser arvode till styrelsen inklusive sociala kostnader.

### Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	3 685 020	3 685 020
<b>Summa</b>	<b>3 685 020</b>	<b>3 685 020</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	670 601 460	670 601 460
	670 601 460	670 601 460
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 889 675	-13 204 655
-Årets avskrivning enligt plan	-3 685 020	-3 685 020
	-20 574 695	-16 889 675
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>650 026 765</b>	<b>653 711 785</b>
varav mark	302 099 460	302 099 460
Taxeringsvärde, bostäder	473 000 000	374 000 000
Taxeringsvärde, lokaler	13 200 000	12 595 000
	<b>486 200 000</b>	<b>386 595 000</b>

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 127 987 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

#### Specifikation av andra långfristiga värdepappersinnehav

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal aktier	i %	Redovisat värde
Gulärlan Parkering AB, 556941-6141, Stockholm	500	100	50 000

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna hyresintäkter	26 321	31 909
Hemlarm	17 123	16 352
Fastighetskötsel, inkl. teknisk förvaltning	42 830	46 595
Fastighetsförsäkring	16 640	15 267
Ersättning för kö-/uthyrningshantering	46 200	46 200
Bredband	61 350	62 731
Ekonomisk förvaltning	19 405	19 788
Bevakningskostnader	9 105	8 471
Övriga förutbetalda kostnader	7 375	8 389
	<b>246 349</b>	<b>255 702</b>

## Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea 39788916694 ffd 2024-08-21, ränta 0,600%	24 921 016	27 125 214
Nordea 39788846998 ffd 2021-08-18, ränta 1,000%	20 000 000	20 000 000
Nordea 39788735320 ffd 2020-09-15, ränta 1,050%	19 000 000	19 000 000
Nordea 39788916686 ffd 2024-08-21, ränta 0,650%	5 500 000	5 500 000
Redovisat värde vid årets slut	69 421 016	71 625 214
varav kortfristig skuld	-133 131	-133 131
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>69 287 885</b>	<b>71 492 083</b>

Av föreningens lån förfaller 19 000 000 kr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp det. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

## Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

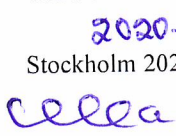
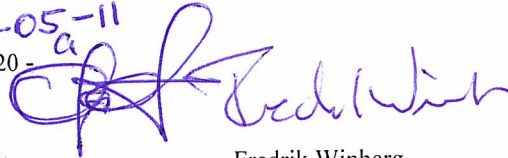
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	80 044 000	80 044 000
	<b>80 044 000</b>	<b>80 044 000</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutaviserade avgifter och hyror	489 385	440 783
Fjärrvärme	67 364	63 502
Fastighetsel	61 260	80 213
Vatten	22 905	-
Avfallshantering	10 633	-
Revision	20 000	20 000
Konsultarvoden	106 506	54 739
Övriga upplupna kostnader	-	3 140
Räntekostnader	47 292	30 346
	<b>825 345</b>	<b>692 723</b>

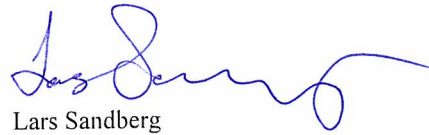
**Underskrifter**

2020-05-11  
Stockholm 2020 -

Ulla Örnfeldt  
Styrelseordförande

Fredrik Winberg  
Vice ordförande



Lars Sandberg



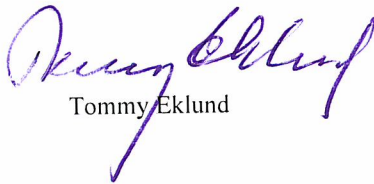
Michael Söderholm  
Ekonomi



Annika Thunberg



Robert Thall



Tommy Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05-12  
Parameter Revision AB



Martin Rana  
Auktoriserad revisor

05-13



Per Tronét  
Internrevisor



Brf Sädesärlan 6 orgnr. 769621-2005

**Till föreningsstämman 1 juni 2020**

**Rapport från internrevision för verksamhetsåret 2019**

Jag har under året tagit del av samtliga 12 styrelseprotokoll, samt de fyra första protokollen 2020.

Styrelsens ordförande och jag under året haft möten kring arbetet i styrelsen. Jag har också tagit del av flertalet av de mer än 40 avtal som föreningen har med olika företag och organisationer. Det gäller från avtal med Selvaag Pluss, Brf Ekonomen för ekonomifunktion och Nordstaden för teknisk fastighetsförvaltning ner till till exempel avtal om entrémattor.

**Min uppfattning är att styrelsens samtliga ledamöter skött sitt uppdrag mycket väl.**

Stockholm 2020-05-13



Per Tronêt  
av stämman vald internrevisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sädesärlan 6  
Org.nr. 769621-2005

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sädesärlan 6 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sädesärlan 6 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 maj 2020

Parameter Revision AB



Martin Rana

Auktoriserad revisor