Brf Sagan
746000-1352

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sagan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2020.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1937.Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2012-12-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Robert Eliasson	Ledamot
Tilla Larsson	Ledamot
Göran Månsson	Ledamot
Olle Burlin	Suppleant
Kjell Wollin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jenny Johansson	Ordinarie Intern
Joakim Cronmalm	Ordinarie Intern
Cecilia Sandström	Suppleant Intern

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-01.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sagan 17	1937	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1937.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 730 m², varav 1 730 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2020.
Underhållsplanen uppdaterades årligen.

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

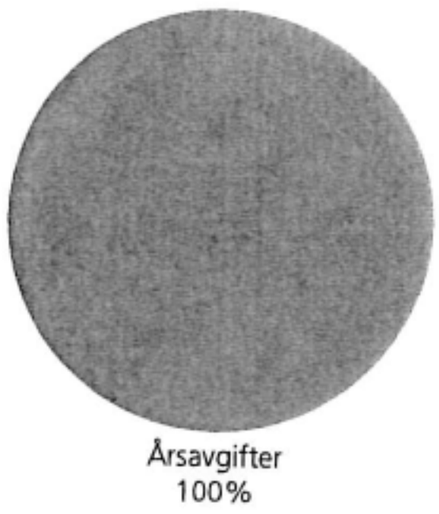
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

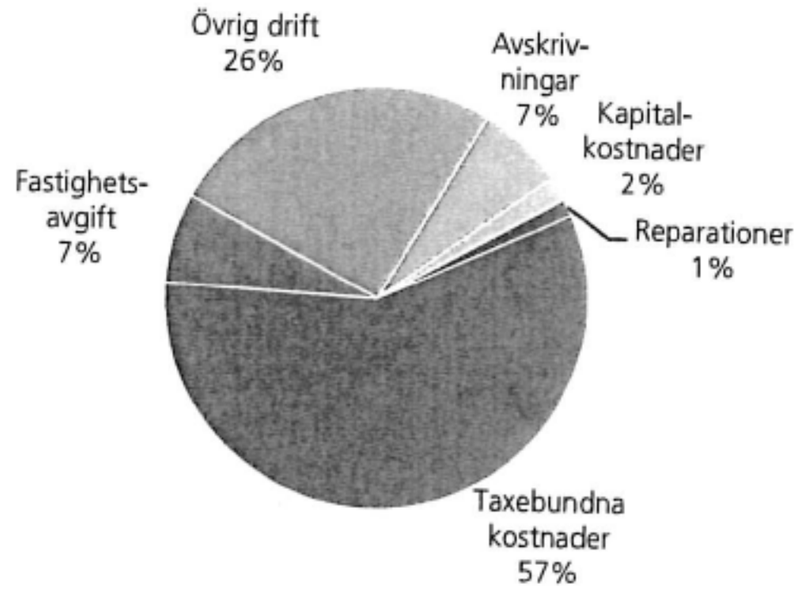
Föreningens ekonomi
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**557 607**	**561 310**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	933 012	948 804
Finansiella intäkter	22	74
Minskning kortfristiga fordringar	0	11 861
	933 034	**960 739**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	596 706	916 558
Finansiella kostnader	11 627	14 143
Ökning av kortfristiga fordringar	8 996	0
Minskning av långfristiga skulder	400 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	8 862	33 742
	1 026 191	**964 443**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**464 449**	**557 607**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-93 157**	**-3 704**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda styrelsemöten, samt 2 protokollförda möten i samband med störningar. Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2017.

Vi har under 2017 gjort mindre löpande underhåll av dörrar, lås och tvättmaskiner. Inga större underhållsinsatser var inplanerade detta år i vår underhållsplan. Styrelsen har istället försökt få kontakt med hantverkare och få in offerter på åtgärder som planeras 2018 och 2019.

Vi har betalat av lånet på 400.000 kr, och hyran höjdes 1 januari 2018 i enlighet med den budget som presenterades på stämman.

Något som tagit mycket tid för styrelsen att hantera under året är problem med bristande sopsortering, cykelparkering, nedskräpning och störningar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47 st
Tillkommande medlemmar: 8 st
Avgående medlemmar: 8 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	538	538	522	507
Lån/m² bostadsrättsyta	520	751	751	751
Elkostnad/m² totalyta	20	16	18	19
Värmekostnad/m² totalyta	139	117	127	127
Vattenkostnad/m² totalyta	38	36	34	48
Kapitalkostnader/m² totalyta	7	8	11	20
Soliditet (%)	86	80	80	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	281	-26	-360	194
Nettoomsättning (tkr)	931	941	921	895

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 730 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	48 800	0	0	48 800
Uppskrivningsfond	4 664 000	0	0	4 664 000
Fond för yttre underhåll	642 365	195 000	-249 625	696 990
S:a bundet eget kapital	**5 355 165**	**195 000**	**-249 625**	**5 409 790**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	520 590	-195 000	223 752	491 838
Årets resultat	280 651	280 651	25 873	-25 873
S:a fritt eget kapital	**801 241**	**85 651**	**249 625**	**465 965**
S:a eget kapital	**6 156 406**	**280 651**	**0**	**5 875 755**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	280 651
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	715 590
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-195 000
summa balanserat resultat	**801 241**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**801 241**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Brf Sagan
746000-1352

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		**2017**	**2016**
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	930 972	941 048
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 040	7 756
Summa rörelseintäkter		**933 012**	**948 804**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-485 666	-778 621
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 536	-93 799
Personalkostnader	Not 6	-44 504	-44 139
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-44 050	-44 050
Summa rörelsekostnader		**-640 756**	**-960 608**
RÖRELSERESULTAT		**292 256**	**-11 804**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	74
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 627	-14 143
Summa finansiella poster		**-11 605**	**-14 069**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**280 651**	**-25 873**
ÅRETS RESULTAT		**280 651**	**-25 873**

Brf Sagan
746000-1352

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 690 280	6 734 330
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 690 280**	**6 734 330**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**6 690 280**	**6 734 330**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		120	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	492 703	576 985
Summa kortfristiga fordringar		**492 823**	**576 985**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 000	1 000
Summa kassa och bank		**1 000**	**1 000**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**493 823**	**577 985**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 184 103**	**7 312 315**

Brf Sagan
746000-1352

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 800	48 800
Uppskrivningsfond		4 664 000	4 664 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	642 365	696 990
Summa bundet eget kapital		**5 355 165**	**5 409 790**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		520 590	491 838
Årets resultat		280 651	-25 873
Summa fritt eget kapital		**801 241**	**465 965**
SUMMA EGET KAPITAL		**6 156 406**	**5 875 755**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	1 300 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**1 300 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	900 000	0
Leverantörsskulder		33 004	54 182
Skatteskulder		11 508	0
Övriga skulder		1 319	1 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	81 866	81 062
Summa kortfristiga skulder		**1 027 697**	**136 559**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 184 103**	**7 312 315**

Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2017**	**2016**
Byggnader	111 år	111 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	**2016**
Årsavgifter	930 972	930 972
Övriga debiterade avgifter	0	6 300
Överlåtelse/pantsättning	0	1 551
Överlåtelse	0	2 226
Öresutjämning	0	-1
	930 972	**941 048**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	**2016**
Fakturerade kostnader	0	4 311
Övriga intäkter	2 040	3 445
	2 040	**7 756**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	2017	2016
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställning	500	0
Snöröjning/sandning	1 387	0
Sophantering	0	1 024
Gård	419	1 536
Förbrukningsmateriel	4 638	2 005
Fordon	85	0
	7 029	**4 565**
Reparationer		
Brf Lägenheter	0	59 078
Tvättstuga	6 801	0
VVS	2 400	9 298
Ventilation	0	14 534
	9 201	**82 910**
Periodiskt underhåll		
Tak	0	249 625
	0	**249 625**
Taxebundna kostnader		
El	35 198	27 868
Värme	239 938	202 331
Vatten	65 771	61 743
Sophämtning/renhållning	30 516	28 522
Grovsopor	2 315	0
	373 738	**320 464**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	20 665	40 650
Kabel-TV	30 323	37 295
	50 988	**77 945**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**44 710**	**43 112**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**485 666**	**778 621**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
Tele- och datakommunikation	4 658	1 401
Inkassering avgift/hyra	1 275	0
Föreningskostnader	589	310
Styrelseomkostnader	475	813
Fritids- och trivselkostnader	3 069	0
Förvaltningsarvode	45 223	52 720
Förvaltningsarvoden övriga	2 531	0
Administration	3 336	10 522
Korttidsinventarier	0	6 328
Konsultarvode	0	11 845
Tidningar facklitteratur	451	0
Föreningsavgifter	0	4 930
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 930	4 930
	66 536	**93 799**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2017	2016
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har en anställd man.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	5 995	4 996
Löner	28 609	28 344
Sociala kostnader	9 900	10 799
	44 504	**44 139**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2017	2016
Byggnad	44 050	44 050
	44 050	**44 050**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 489 517	9 489 517
Utgående anskaffningsvärde	**9 489 517**	**9 489 517**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 755 187	-2 711 137
Årets avskrivningar enligt plan	-44 050	-44 050
Utgående avskrivning enligt plan	**-2 799 237**	**-2 755 187**
Planenligt restvärde vid årets slut	**6 690 280**	**6 734 330**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 664 000	4 664 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 800 000	11 800 000
Taxeringsvärde mark	8 400 000	8 400 000
	20 200 000	**20 200 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	20 200 000	20 200 000
	20 200 000	**20 200 000**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	13 141	2 401
Skattefordran	16 113	17 737
Klientmedel hos SBC	463 449	556 607
Fordringar	0	240
	492 703	**576 985**

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	696 990	856 990
Reservering enligt stadgar	195 000	195 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	195 000
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-249 625	-550 000
Vid årets slut	**642 365**	**696 990**

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank		0	400 000	Avslutat
Swedbank	0,877 %	900 000	900 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		**900 000**	**1 300 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-900 000	0	
		0	**1 300 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	2 057 000	2 057 000
Eventualförpliktelser	Inga	

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	5 995	5 995
Sociala avgifter	0	691
Ränta	66	843
Avgifter och hyror	73 606	71 334
Upplupna semesterlöner	2 199	2 199
	81 866	**81 062**

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Följer underhållsplan.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 23 / 5 2018

Robert Eliasson
Ledamot

Tilla Larsson
Ledamot

Göran Månsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2018

Joakim Cronmalm
Intern revisor

Jenny Johansson
Intern revisor

allabrf.se

allabrf.se

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade är utsedda att granska Bostadsrättsföreningen Sagans räkenskaper för 2017, samt styrelsens arbete under året.

Det finns inga anmärkningar och vi rekommenderar därför ansvarsfrihet för styrelsen.

Malmö 2018-05-07

Joakim Cronmalm

Jenny Johansson