

Årsredovisning 2021

BRF SAGA

717600-2108



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SAGA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 kommer 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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1933-01-25. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-01-02.

Säte

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kvarngärdet 11:1. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 45 bostadsrätter om totalt 2 687 kvm och 3 lokaler om 134 kvm.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad If Skadeförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Lars Åke Olofsson	Ordförande
Inez Kahlström	Ledamot
Charlotte Elfving	Ledamot
Sara Lovisin	Ledamot
Olof Roxå	Ledamot
Donny Wallin	Suppleant
Åsa Magnusson	Suppleant, tom 210701

Valberedning

Lena Hellman och Yvonne Lundberg.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisorer

Olle Hancock	Revisor
Kristin Norgren	Revisor
Erik Thermaenius	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

2022 Renovering bastu slutförs maj/juni. Planerad renovering av Saga-salen under hösten/vintern.
Uppfräschning hussockel.

Avtal med leverantörer

Fastighetskötsel	PD Miljövårdsservice & Förvaltning
Fastighetsjour	Recover
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Vattenfall
VA/avlopp	Uppsala Vatten och Avfall
Sophämtning, returprodukter	Uppsala Vatten och Avfall, Prozero
Kabel-tv	ComHem
Ekonomisk förvaltning	Simpleko

Övrig verksamhetsinformation

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts löpande.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019-12-10.

OVK besiktning har skett 2018-09-27.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 149 240 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 282 867 kronor, varav 235 785 kronor avser

målning i trapphus och källarfönster bl a. Hela kostnaden har belastat resultatet men föreslås i resultatdispositionen att ianspråkta ur yttre reparationsfonden.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 775 868	1 779 380	1 781 352	1 778 052
Resultat efter fin. poster	-209 991	-336 381	-40 003	276 343
Soliditet, %	8	10	12	12
Yttre fond	425 193	758 958	658 958	558 958
Taxeringsvärde	46 260 000	46 260 000	46 260 000	36 182 000
Bostadsyta, kvm	2 687	2 687	2 687	2 687
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	611	611	611	611
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 960	4 028	4 090	4 159
Genomsnittlig skuldränta, %	0,97	1,05	1,29	1,40
Belåningsgrad, %	102,45	102,52	102,39	102,46

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	153 600	-	-	153 600
Upplåtelseavgifter	147 188	-	-	147 188
Fond, yttre underhåll	758 958	-	-333 765	425 193
Balanserat resultat	486 770	-336 381	333 765	484 153
Årets resultat	-336 381	336 381	-209 991	-209 991
Eget kapital	1 210 135	0	-209 991	1 000 144

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	484 153
Årets resultat	-209 991
Totalt	<u>274 163</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-282 867
Balanseras i ny räkning	457 030
	<u>274 163</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 775 868	1 779 380
Rörelseintäkter		14 474	4 811
Summa rörelseintäkter		1 790 342	1 784 191
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 427 958	-1 588 643
Övriga externa kostnader	7	-151 381	-101 201
Personalkostnader	8	-105 803	-104 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-210 998	-211 107
Summa rörelsekostnader		-1 896 140	-2 005 831
RÖRELSERESULTAT		-105 799	-221 641
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	228
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-104 192	-114 969
Summa finansiella poster		-104 192	-114 741
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-209 991	-336 381
ÅRETS RESULTAT		-209 991	-336 381

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	10 384 581	10 558 463
Markanläggningar	11	332 234	362 438
Maskiner och inventarier	12	6 913	13 825
Summa materiella anläggningstillgångar		10 723 728	10 934 726
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 723 728	10 934 726
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		51 306	22 975
Övriga fordringar	13	3 037	8 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	89 353	77 570
Summa kortfristiga fordringar		143 696	108 714
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 195 501	1 540 905
Summa kassa och bank		1 195 501	1 540 905
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 339 197	1 649 619
SUMMA TILLGÅNGAR		12 062 925	12 584 345

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		300 788	300 788
Fond för yttre underhåll		425 193	758 958
Summa bundet eget kapital		725 981	1 059 746
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		484 153	486 770
Årets resultat		-209 991	-336 381
Summa fritt eget kapital		274 163	150 388
SUMMA EGET KAPITAL		1 000 144	1 210 135
<i>Inre fond</i>			
Medlemmarnas inre fond		26 034	26 034
Summa inre fond		26 034	26 034
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 296 758	10 639 258
Summa långfristiga skulder		4 296 758	10 639 258
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		6 342 500	185 000
Leverantörsskulder		118 859	272 933
Skatteskulder		4 897	7 723
Övriga kortfristiga skulder		32 028	29 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	241 705	213 343
Summa kortfristiga skulder		6 739 989	708 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 062 925	12 584 345

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	1 545 716	1 848 768
Resultat efter finansiella poster	-209 991	-336 381
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	210 998	211 107
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 007	-125 274
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 793	-19 364
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-126 429	6 586
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-165 215	-138 052
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-185 000	-165 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-185 000	-165 000
Årets kassaflöde	-350 215	-303 052
Likvida medel vid årets slut	1 195 501	1 545 716

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Saga har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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	75 år
Fastighetsförbättringar	30 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 4 921 781 (4 921 781) kronor.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Erhållna bidrag	14 475	4 811
Hysesintäkter, lokaler	110 936	131 690
Intäktsreduktion	0	-1 824
Årsavgifter, bostäder	1 642 560	1 642 560
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 372	4 494
Övriga intäkter	-1	2 460
Summa	1 790 342	1 784 191

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	2 602	2 489
Fastighetsskötsel	82 224	80 184
Städning	0	48 281
Summa	84 826	130 954

Not 4, Reparationer	2021	2020
Löpande reparationer och underhåll	149 240	150 468
Planerat underhåll	282 867	516 509
Summa	432 107	666 977

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	65 612	61 113
Sophämtning	68 383	60 967
Uppvärmning	385 150	347 405
Vatten	137 777	127 561
Summa	656 922	597 046

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	53 209	52 059
Fastighetsskatt	72 255	70 905
Kabel-TV	71 639	70 702
Självrisker	57 000	0
Summa	254 103	193 666

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnader	4 946	1 075
Ekonomisk förvaltning	54 640	54 640
Förbrukningsmaterial	49 743	36 846
Övriga förvaltningskostnader	42 052	8 640
Summa	151 381	101 201

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Löner, arbetare	37 273	27 140
Revisionsarvoden	0	2 000
Sociala avgifter	23 099	21 273
Styrelsearvoden	50 850	50 100
Övriga personalkostnader	-5 419	4 367
Summa	105 803	104 880

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	103 687	114 909
Övriga räntekostnader	505	60
Summa	104 192	114 969

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	14 461 816	14 461 816
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>14 461 816</u>	<u>14 461 816</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 903 353	-3 729 361
Årets avskrivning	-173 882	-173 992
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 077 235</u>	<u>-3 903 353</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>10 384 581</u></u>	<u><u>10 558 463</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	200 000	200 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 060 000	25 060 000
Taxeringsvärde mark	21 200 000	21 200 000
Summa	46 260 000	46 260 000
Not 11, Markanläggningar	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	604 062	604 062
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>604 062</u>	<u>604 062</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-241 624	-211 421
Årets avskrivning	-30 204	-30 203
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-271 828</u>	<u>-241 624</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>332 234</u></u>	<u><u>362 438</u></u>

Not 12, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	34 561	34 561
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>34 561</u>	<u>34 561</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-20 736	-13 824
Avskrivningar	-6 912	-6 912
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-27 648</u>	<u>-20 736</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>6 913</u>	<u>13 825</u>
Not 13, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Avräkning klientmedel	0	4 811
Skattekonto	3 037	3 358
Summa	3 037	8 169
Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	49 897	0
Kabel-TV	18 437	0
Vatten	11 788	11 321
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 231	66 249
Summa	89 353	77 570

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank Hypotek	2024-08-23	0,79 %	3 111 758	3 146 758
Swedbank Hypotek	2022-06-28	0,64 %	3 113 750	3 148 750
Swedbank Hypotek	2022-03-03	1,09 %	3 113 750	3 148 750
Swedbank Hypotek	2023-01-28	0,61 %	1 300 000	1 380 000
Summa			10 639 258	10 824 258
<i>Varav kortfristig del</i>			6 342 500	185 000

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Ber uppl särskild löneskatt pensionskostn	0	3 307
El	5 301	0
Förutbetalda avgifter/hyror	148 864	153 025
Uppvärmning	59 095	46 104
Utgiftsräntor	8 402	10 908
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 043	0
Summa	241 705	213 343

Not 17, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	15 912 000	15 912 000
Summa	15 912 000	15 912 000

Uppsala, 9 - 5 - 2022
Ort och datum

Lars Åke Olofsson
Lars Åke Olofsson
Ordförande

Charlotte Elfving
Charlotte Elfving
Ledamot

Sara Lovisin
Sara Lovisin
Ledamot

Olof Roxå
Olof Roxå
Ledamot

Inez Kahlström
Inez Kahlström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 23

Olle Hancock
Olle Hancock
Revisor

Kristin Norgren
Kristin Norgren
Revisor