

Årsredovisning

för

Brf Sågen 7

769608-3414

Räkenskapsåret

2021

POS
CF G
JO
CF CS
8

Styrelsen för Brf Sågen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information 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 endast ske till fysisk person. Föreningen är ett privatbostadsföretag och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-04. Föreningens stadgar uppdaterades under 2018 och registrerades 2019-01-18 hos Bolagsverket.

Föreningens byggnad

Fastigheten byggdes 1883 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1932. Föreningen förvärvade fastigheten 2004. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Den totala lägenhetsytan är 992 kvadratmeter och lokalytan är 166 kvadratmeter.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006-02-15, reviderades 2010-03-16 och sträcker sig fram till 2025-12-31. Under 2021 har tvättmaskinerna i tvättstugan bytts ut. Kontroll av brandsläckare har utförts, liksom besiktning av hiss. En vattenkran har installerats på gårdssidan och en häcktrimmer har köpts in.

Efter en paus på grund av pandemiläget har den årliga vårstädningen ägt rum igen med avslutande grillfest i trädgården.

Nedanstående stora åtgärder har tidigare genomförts:

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Renovering av entrén	2020-2021	Slutförd
Automatisk belysning i soprummet	2019	Slutförd
Tätat soprumsdörren	2018	Slutförd
Byggt om ventilationen i tvättstugan	2018	Slutförd
Obligatorisk Ventilations Kontroll	2018	Utförd
Energideklaration	2018	Utförd
Mindre renovering av fasad	2017	Slutförd
Installation brandsläckare	2017	Installerad
Omgjord lokal i källare	2016	Slutförd
Rättgiljotin källare	2016	Installerad
Stamspolning	2016	Utförd
Port i entrén	2015	Installerad
Takreparation	2013	Mindre hål /Slutförd
Nya balkonger	2011-2012	2 stycken/Slutförd

ROS
CF
JO
CF CS
82

d

Takreparation	2009	Slutförd
Installation radiatorventiler	2008	Slutförd
Nyinstallation hiss	2008-2009	Slutförd
Byte och renovering av fönster	2006	Slutförd
Nya balkonger	2006-2007	Slutförd
Omputsning av fasad	2006-2007	Slutförd
Renovering av kungsbalkonger	2006-2007	Slutförd
Rörstambyte	2004	Slutförd
Tvättstuga	2004	Helrenoverad, utbyte av maskiner
Elstambyte	2004	Slutförd

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3% av taxeringsvärdet per år.

Förvaltning

Föreningen har tecknade avtal med nedanstående leverantörer:

<i>Avtal</i>	<i>Leverantör</i>
Ekonomisk förvaltning inkl. hyresadministration	ViRedo
Sophämtning	Stockholm Vatten och avfall
Fastighetsskötsel	FT-drift
Trappstädning	Marleny städservice
Tv/Bredband	Tele2 / Telia
Snöskottning	CC Plåtslageri AB

Föreningens lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta</i>	<i>Löptid t o m</i>
Restaurang	108 kvm	2024-01-14
Restaurang	58 kvm	2023-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sex (6) överlåtelse skett och ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt. Styrelsen har vidare godkänt två (2) andrahandsuthyrningar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Viktig skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar via informationsbrev och anslås i pappersform, liksom digitalt på husets Facebook-grupp.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har under 2021 genomfört 11 ordinarie möten. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-06-09 och därpå direkt påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Per-Olov Ström	Ordförande
Claes Ljunghorn	Sekreterare
Chad Barrett Finley	Kassör
Christine Ström	Ordinarie ledamot
Joakim Olsson	Ordinarie ledamot
Charlotte Stuveback	Ordinarie ledamot
Stina Lyles	Ordinarie ledamot

ROS
CF
JOCS
GR

d

Nathalie Brydolf
Joakim Johansson

Suppleant
Suppleant

Revisor
Carina Toresson
Rabia Rana

Ordinarie Extern
Suppleant

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB

Valberedning
Johanna Paulsson

Sammanställande

Robert Holzmänn

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2021 har vi amorterat SEK 268 054 på föreningens banklån. Återbetalningen bestod av en punktamortering om SEK 250 000 som genomfördes 3 november 2021 och månadsvis amortering om SEK 18 054.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god med ett positivt resultat. 2009 påbörjades vår långsiktiga strategi för att betala av föreningens lån. Från att ha haft lån på ca 14,1 miljoner kronor har vi idag ca 9,9 miljoner kronor i lån. Föreningen planerar att fortsätta med punktamorteringar under de kommande åren och att följa underhållsplanen utan att ta fler lån. Under 2021 har lånestocken varit fördelad mellan både bunden ränta och rörlig 3-månaders ränta.

Ingen justering av avgifterna har skett under räkenskapsåret.

Från och med den 1 januari 2008 har fastighetsskatten avskaffats för småhus samt bostadsdelen i flerbostadshus och ersatts av en kommunal fastighetsavgift.

Fastigheten utgör hyreshusenhet. Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift med 1 459 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärdet belöpande på bostäder och tillhörande bostadsmark. Föreningen erlägger fastighetskatt med 1 procent av taxeringsvärdet för byggnadens lokaldel och tillhörande lokalmark, fastighetsskatten avseende lokalerna debitera på lokalhyresgästerna. Taxeringsvärdet framgår av not.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets börja: 39

Antal medlemmar vid räkenskapsårets vid årets slut: 39

Antal lägenheter som har överlåtits under räkenskapsårets: 6

ROS
CF
JO CS
CF OR

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 437	1 432	1 427	1 424
Resultat efter finansiella poster	21	209	283	159
Soliditet (%)	65,7	65,2	63,0	62,7

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 680 586	2 196 364	1 018 120	-20 657	209 103	20 083 516
Disposition av föregående års resultat:				209 103	-209 103	0
Fond för yttre underhåll			108 579	-108 579		0
Årets resultat					21 230	21 230
Belopp vid årets utgång	16 680 586	2 196 364	1 126 699	79 867	21 230	20 104 746

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	79 868
årets vinst	21 230
	101 098

disponeras så att

reservering fond för yttre underhåll	108 579
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-79 446
i ny räkning överföres	71 965
	101 098

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

d

ROS
CF G
Yo CS
CP 82

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 437 252	1 431 628
Summa rörelseintäkter		1 437 252	1 431 628
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 066 726	-831 786
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-202 944	-202 945
Summa rörelsekostnader		-1 269 670	-1 034 731
Rörelseresultat		167 582	396 897
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 352	-187 794
Summa finansiella poster		-146 352	-187 794
Resultat efter finansiella poster		21 230	209 103
Resultat före skatt		21 230	209 103
Årets resultat		21 230	209 103

d

ROS
CF 09
JO CS
4 82

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	29 425 864	29 623 596
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	5 212
Summa materiella anläggningstillgångar		29 425 864	29 628 808

Summa anläggningstillgångar

29 425 864

29 628 808

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		303 022	264 562
Övriga fordringar		17 794	8 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 306	6 102
Summa kortfristiga fordringar		327 122	279 546

Kassa och bank

Kassa och bank		846 995	896 294
Summa kassa och bank		846 995	896 294
Summa omsättningstillgångar		1 174 117	1 175 840

SUMMA TILLGÅNGAR

30 599 981

30 804 648

d

Pos CF
Jo CS
CF 82

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

18 876 950

18 876 950

Fond för yttre underhåll

1 126 699

1 018 120

Summa bundet eget kapital

20 003 649

19 895 070

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

79 868

-20 657

Årets resultat

21 230

209 103

Summa fritt eget kapital

101 098

188 446

Summa eget kapital

20 104 747

20 083 516

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

2 525 000

4 282 500

Summa långfristiga skulder

2 525 000

4 282 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

7 357 532

5 868 086

Leverantörsskulder

46 505

93 661

Övriga skulder

88 369

78 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

477 828

398 885

Summa kortfristiga skulder

7 970 234

6 438 632

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 599 981

30 804 648

d

POS
CF CS
JO CS
CL JL

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livlängd.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

År
0,5-2%

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	832 632	832 632
Hyror bostäder	142 558	139 918
Hyror lokaler	422 468	433 275
Kabeltv	25 404	25 404
Övriga intäkter	14 189	400
	1 437 251	1 431 629

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021	2020
El	-32 749	-27 347
Värme	-266 464	-243 779
Vatten & Avlopp	-62 342	-100 056
Renhållning & Städning	-66 917	-50 881
Reparation och underhåll	-204 351	-101 905
Tekniska förvaltning	-61 586	-60 069
Fastighetsskatt	-86 241	-85 371
Internet	-1 652	-1 589
Kabel Tv	-30 581	-30 167
Försäkringspremie Fastighet	-37 633	-30 512
Revisionsarvoden	-15 849	-15 094
Redovisningstjänster	-58 121	-56 979
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-128 051	-28 036
Övriga kostnader	-14 189	0
	-1 066 726	-831 785

POS
CF G
JO CS
62 &

Not 4 Anställda och personalkostnader

2021

2020

Inget arvode har utgått till styrelsen och inga andra löner eller ersättningar har utbetalats.

Not 5 Byggnader och mark

2021-12-31

2020-12-31

Ingående anskaffningsvärden

32 815 333

32 815 334

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

32 815 333

32 815 334

Ingående avskrivningar

-3 191 737

-2 994 006

Årets avskrivningar

-197 732

-197 732

Utgående ackumulerade avskrivningar

-3 389 469

-3 191 738

Utgående redovisat värde byggnader och mark

29 425 864

29 623 596

Utgående redovisat värde mark

10 651 832

10 651 832

Taxeringsvärden byggnader

12 404 000

12 404 000

Taxeringsvärden mark

23 789 000

23 789 000

36 193 000

36 193 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

2021-12-31

2020-12-31

Ingående anskaffningsvärden

41 089

41 089

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

41 089

41 089

Ingående avskrivningar

-35 877

-30 664

Årets avskrivningar

-5 212

-5 213

Utgående ackumulerade avskrivningar

-41 089

-35 877

Utgående redovisat värde

0

5 212

POS
CF 4
JO CS
G 2

Not 7 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Lån 1, Villkorsändringsdag 2022-05-10, ränta 0,890 %*	984 360	984 360
Lån 2, Villkorsändringsdag 2022-07-19, ränta 0,890 %*	585 172	589 726
Lån 3, Villkorsändringsdag 2023-10-30, ränta 1,670 %	1 125 000	1 125 000
Lån 4, Villkorsändringsdag 2023-10-30, ränta 1,670 %	1 400 000	1 400 000
Lån 5, Villkorsändringsdag 2022-10-30, ränta 1,690 %*	1 757 500	1 757 500
Lån 6, Villkorsändringsdag 2022-02-03, ränta 0,890 %*	192 500	442 500
Lån 7, Villkorsändringsdag 2022-04-29, ränta 0,890 %*	2 952 500	2 962 500
Lån 8, Villkorsändringsdag 2022-04-29, ränta 0,890 %*	885 500	889 000
	9 882 532	10 150 586
Kortfristiga skulder	7 357 532	

*Från 2020 klassificeras lån som förfallet inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 539	15 000
Upplupna räntor	16 048	19 680
Förskottsbetalda hyror	429 242	364 204
	477 829	398 884

Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	14 100 000	14 100 000
	14 100 000	14 100 000

Not 10 Eventualförpliktelser

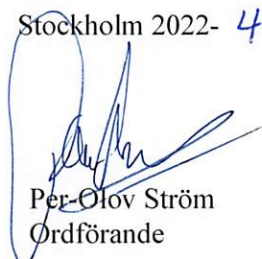
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
------------------------------	------	------

d

jos a
CF CS
Jo
g 82

Underskrifter

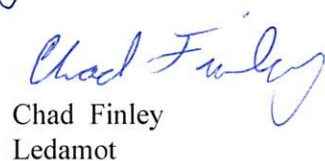
Stockholm 2022- 4-25



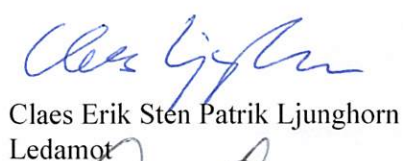
Per-Olov Ström
Ordförande



Ann Christin Ström
Ledamot



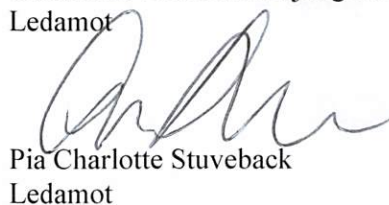
Chad Finley
Ledamot



Claes Erik Sten Patrik Ljunghorn
Ledamot



Leif Joakim Olsson
Ledamot

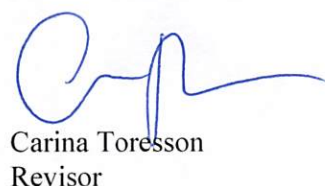


Pia Charlotte Stuveback
Ledamot



Stina Carmen Charlotta Lyles
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-02



Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sågen 7, org.nr 769608-3414.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sågen 7 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Sågen 7 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2/5 2022



Carina Torresson