



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Saimagatan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2018 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 2000-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sopsug i Husby-Akalla. Föreningens andel är 2 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugen.

Styrelsen

Lars Håkan Olsson	Ordförande
Ulf Göran Edvardsson	Ledamot
John Allan Mårtensson	Ledamot
Helena Gunnel Nybjörk	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toressons Revisionsbyrå, Stockholm
-----------------	------------------	------------------------------------

Valberedning

Lars Blom
Jan Lundin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SVEABORG 4	2009-02-13	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

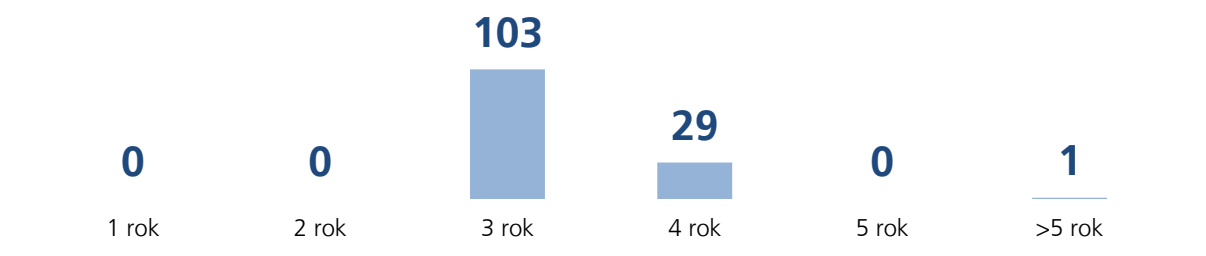
Värdeåret är 1976.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 421 m², varav 10 286 m² utgör lägenhetsyta och 135 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 113 lägenheter med bostadsrätt samt 20 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Träfflokal Saimagatan 1
Brf kontor valvet Saimag. 17 - 19

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2025.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2019 - 2020	pågående
Inspektion av stammar	2019	Randhus/Radhus
Mark och trädgård	2018 - 2021	Kontinuerligt
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av hissar	2018 - 2026	Vid behov
Målning av trapphus	2019 - 2026	Efter hissbyte

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Bredablick förvaltning

Övrig information

Resultatet av stamgenomgången var positivt och ett stambyte kommer troligen inte att behöva göras den närmaste 20 åren.

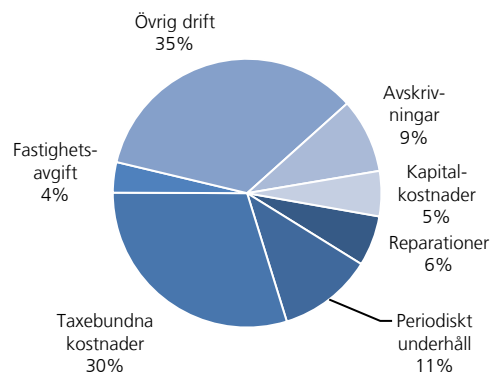
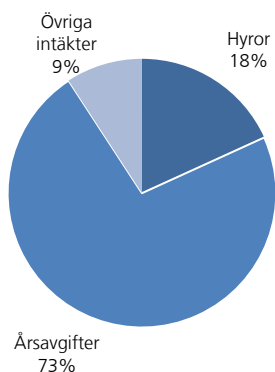
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 891 594	8 664 928
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 750 024	7 604 618
Finansiella intäkter	238	189
Minskning kortfristiga fordringar	0	230 463
Ökning av kortfristiga skulder	262 020	0
	8 012 282	7 835 270
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 039 807	7 727 693
Finansiella kostnader	451 771	840 825
Ökning av kortfristiga fordringar	103 140	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	40 086
	7 594 718	8 608 604
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 309 158	7 891 594
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	417 564	-773 334

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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

Genomgång och utvärdering av samtliga stammar i radhus och randhus

OVK påbörjades med rensning av samtliga ventilationsrör

Platonmattor monterades på kortsidan av ett av radhusen.

Gräsmattan mellan de tvåsista radhusen grävdes delvis upp och ersattes med ny jord och ny plantering.

Staketet runt gräsmattan byttes ut till ett nytt högre staket.

Ny häck planterades längs stora pergulan och upp mot radhuset.

2 vattenskador med 2 lägenheter inblandade i varje skada åtgärdades

3 sommarjobbade skolungdomar målade de fasta fundamenten samt bytte fundamentens plankor på bänkar och bord.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 113 st

Överlåtelse under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 141

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 142

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	646	634	617	600
Hyror/m ² hyresrättsyta	822	804	790	824
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 825	4 825	4 825	4 825
Elkostnad/m ² totalyta	26	25	22	21
Värmekostnad/m ² totalyta	137	133	131	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	38	35	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	43	81	85	81
Soliditet (%)	55	56	57	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-485	-1 775	-431	-225
Nettoomsättning (tkr)	7 724	7 576	7 358	7 251

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 286 m² bostäder och 135 m² lokaler.

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	48 970 699	0	0	48 970 699
Upplåtelseavgifter	11 283 571	0	0	11 283 571
Ack kostnad för nyupplåtelse	-90 000	0	0	-90 000
Fond för yttre underhåll	2 973 274	267 576	-2 203 851	4 909 549
S:a bundet eget kapital	63 137 544	267 576	-2 203 851	65 073 819
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 479 516	-267 576	424 337	-8 636 277
Årets resultat	-484 531	-484 531	1 779 514	-1 779 514
S:a ansamlad förlust	-8 964 046	-752 107	2 203 851	-10 415 791
S:a eget kapital	54 173 498	-484 531	0	54 658 028

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-484 531
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 211 939
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-267 576
summa balanserat resultat	-8 964 046

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

934 081
-8 029 965

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	7 723 872	7 575 971
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 152	28 647
Summa rörelseintäkter		7 750 024	7 604 618

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-6 238 137	-6 827 018
Övriga externa kostnader	Not 5	-398 351	-523 936
Personalkostnader	Not 6	-403 319	-371 832
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-743 215	-815 803
Summa rörelsekostnader		-7 783 023	-8 538 590

RÖRELSERESULTAT

-32 998 **-933 972**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	238	189
Räntekostnader och liknande resultatposter	-451 771	-840 825
Summa finansiella poster	-451 532	-840 636

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-484 531 **-1 774 608**

SKATT

Statlig inkomstskatt	0	-4 906
	0	-4 906

ÅRETS RESULTAT

-484 531 **-1 779 514**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	83 708 819	84 411 619
Inventarier	Not 9	34 367	74 783
Summa materiella anläggningstillgångar		83 743 186	84 486 402
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		83 743 186	84 486 402
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		38 442	6 394
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	8 401 915	7 912 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	115 825	116 311
Summa kortfristiga fordringar		8 556 182	8 035 478
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		5 500 000	5 500 000
		5 500 000	5 500 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 175	3 175
Summa kassa och bank		3 175	3 175
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		14 059 357	13 538 653
SUMMA TILLGÅNGAR		97 802 543	98 025 054

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 164 270	60 164 270
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 973 274	4 909 549
Summa bundet eget kapital		63 137 544	65 073 819
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 479 516	-8 636 277
Årets resultat		-484 531	-1 779 514
Summa fritt eget kapital		-8 964 046	-10 415 791
SUMMA EGET KAPITAL		54 173 498	54 658 028
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	24 000 000	24 000 000
Summa långfristiga skulder		24 000 000	24 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	18 000 000	18 000 000
Leverantörsskulder		671 488	545 858
Skatteskulder		92 325	56 619
Övriga skulder		0	5 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	865 232	758 561
Summa kortfristiga skulder		19 629 045	19 367 026
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 802 543	98 025 054

Noter

Belopp anges 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	2019	2018
Byggnader	296 år	296 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Tvättstuga	30 år	30 år
Elanläggning	20 år	20 år
Ventilation	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörrar	20-30 år	20-30 år
Våtrum	25 år	25 år
Bredband	10 år	10 år
Fasad	30 år	30 år
Tak	40 år	40 år
ROT-åtgärder	20 år	20 år
Markanläggning	10 år	10 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	5 626 698	5 517 721
Hyror bostäder	1 404 595	1 373 758
Hyror lokaler	6 000	6 000
Varmvattenintäkter	686 677	678 887
Öresutjämning	-97	-395
	7 723 872	7 575 971

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	26 152	28 647
	26 152	28 647

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	164 943	0
	Fastighetsskötsel beställning	32 443	98 846
	Fastighetsskötsel gård beställning	79 069	154 671
	Snöröjning/sandning	84 875	110 250
	Städning entreprenad	208 536	202 500
	Städning enligt beställning	19 328	11 730
	OVK Obl. Ventilationskontroll	307 973	0
	Hissbesiktning	12 375	11 688
	Myndighetstillsyn	30 925	0
	Bevakning	0	480
	Gemensamma utrymmen	683	419
	Garage	18 813	0
	Sophantering	0	7 400
	Gård	25 570	853
	Serviceavtal	104 484	97 505
	Förbrukningsmateriel	26 540	12 447
	Brandskydd	1 594	0
	Fordon	2 000	300
		1 120 151	709 088
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	28 789
	Hyreslägenheter	4 175	7 853
	Brf Lägenheter	27 192	6 590
	Tvättstuga	65 795	5 569
	Sophantering/återvinning	0	35 055
	Källare	13 464	0
	Entré/trapphus	3 690	13 531
	Lås	3 887	20 075
	VVS	169 652	48 921
	Ventilation	69 754	2 613
	Elinstallationer	51 988	6 100
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 393	35 365
	Bredband	0	4 500
	Hiss	32 888	44 518
	Huskropp utvändigt	0	27 500
	Tak	0	6 531
	Fönster	10 459	0
	Balkonger/altaner	0	1 982
	Skador/klotter/skadegörelse	2 063	1 980
	Vattenskada	25 076	36 554
		495 475	334 025
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	57 217	0
	Lokaler	18 125	0
	Gemensamma utrymmen	20 400	4 053
	Entré/trapphus	41 235	0
	VVS	626 065	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	1 863
	Bredband	0	85 823
	Hiss	0	2 090 500
	Huskropp utvändigt	0	20 113
	Fönster	8 788	0
	Mark/gård/utemiljö	162 252	1 500
		934 081	2 203 852

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Taxebundna kostnader		
	El	273 008	259 471
	Värme	1 425 732	1 381 276
	Vatten	368 140	398 269
	Sophämtning/renhållning	390 568	369 491
	Grovsopor	0	7 481
		2 457 448	2 415 988
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	174 616	163 757
	Självrisk	44 500	0
	Tomträttsavgäld	594 200	594 200
	Kabel-TV	36 673	35 917
	Bredband	81 180	81 230
		931 169	875 104
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	299 813	288 961
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 238 137	6 827 018

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	4 582	1 531
	Tele- och datakommunikation	37 114	34 151
	Juridiska åtgärder	54 520	17 500
	Inkassering avgift/hyra	6 375	4 675
	Revisionsarvode extern revisor	23 750	31 250
	Föreningskostnader	2 327	8 499
	Styrelseomkostnader	11 823	8 108
	Fritids- och trivselkostnader	2 513	2 435
	Förvaltningsarvode	183 840	355 765
	Administration	16 536	9 979
	Korttidsinventarier	20 169	10 500
	Konsultarvode	21 350	26 311
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 310	8 150
		398 351	523 936

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft någon anställda. Lönekostnaden avser fastighetsskötsel.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	258 490	222 934
	Löner	65 205	87 300
	Kostnadsersättningar	1 050	0
	Sociala kostnader	78 574	60 466
	Övriga personalkostnader	0	1 132
		403 319	371 832

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	267 784	267 784
	Förbättringar	418 816	491 404
	Markanläggning	16 200	16 200
	Inventarier	40 415	40 415
		743 215	815 803
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	90 769 427	90 769 427
	Utgående anskaffningsvärde	90 769 427	90 769 427
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 357 808	-5 582 420
	Årets avskrivningar enligt plan	-702 800	-775 388
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 060 609	-6 357 808
	Planenligt restvärde vid årets slut	83 708 819	84 411 619
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	75 101 000	58 960 000
	Taxeringsvärde mark	32 139 000	24 242 000
		107 240 000	83 202 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	106 248 000	82 448 000
	Lokaler	992 000	754 000
		107 240 000	83 202 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	315 126	315 126
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	315 126	315 126
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-240 343	-199 928
	Årets avskrivningar enligt plan	-40 415	-40 415
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-280 758	-240 343
	Redovisat restvärde vid årets slut	34 368	74 783

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	43 112	12 967	
	Klientmedel hos SBC	8 305 983	7 888 419	
	Fordringar	52 820	11 387	
		8 401 915	7 912 773	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31	
	Varmvattenintäkter	115 825	116 311	
		115 825	116 311	
Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
	Lux Korräntefond Mega	5 500 000	5 587 512	5 500 000
		5 500 000	5 587 512	5 500 000
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	4 909 549	5 594 443	
	Reservering enligt stadgar	267 576	249 606	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 203 851	-934 500	
	Vid årets slut	2 973 274	4 909 549	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken 1,100 %	12 000 000	12 000 000	2020-03-30
	Handelsbanken 1,050 %	12 000 000	12 000 000	2021-03-30
	Handelsbanken 1,250 %	6 000 000	6 000 000	2020-01-03
	Handelsbanken 1,050 %	12 000 000	12 000 000	2021-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut	42 000 000	42 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-18 000 000	-18 000 000	
		24 000 000	24 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 000 000 kr.

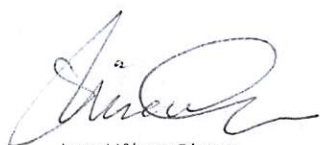
Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	47 250 000	47 250 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Löner	11 385	0
	Arvoden	118 250	118 350
	Sociala avgifter	28 000	24 100
	Ränta	28 625	37 488
	Avgifter och hyror	572 597	578 623
	Reparation VVS	75 525	0
	Reparation Elinstallationer	24 010	0
	Kostnader Handelsbanken kort (dec)	6 840	0
		865 232	758 561

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Efterarbete stamgenomgången av icke fackmannamässigt gjorda anslutningar (vatten och avlopp)

Styrelsens underskrifter

KISTA den 21 / 4 2020



Lars Håkan Olsson
Ordförande



Ulf Göran Edvardsson
Ledamot



John Allan Mårtensson
Ledamot



Helena Gunnel Nybjörk
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Saimagatan, org.nr 769606-1741.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Saimagatan för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisionssed 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
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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
Saimagatan för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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.

d

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 28 april 2020



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 630 000	5 626 698	5 520 000
Hyror bostäder	1 410 000	1 404 595	1 378 000
Hyror lokaler	6 000	6 000	6 000
Varmvattenintäkter	643 000	686 677	631 000
Öresutjämning	0	-97	0
Övriga intäkter	0	26 152	0
	7 689 000	7 750 024	7 535 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-167 000	-164 943	-163 000
Fastighetsskötsel beställning	-60 000	-32 443	-24 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	0	-75 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-61 000	-79 069	-40 000
Snöröjning/sandning	-110 000	-84 875	-116 000
Städning entreprenad	-211 000	-208 536	-206 000
Städning enligt beställning	-25 000	-19 328	-9 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-307 973	0
Hissbesiktning	-13 000	-12 375	-12 000
Myndighetstillsyn	0	-30 925	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-683	-1 000
Garage	0	-18 813	0
Sopphantering	-7 000	0	-1 000
Gård	-5 000	-25 570	-15 000
Serviceavtal	-102 000	-104 484	-98 000
Förbrukningsmateriel	-25 000	-26 540	-15 000
Brandskydd	0	-1 594	0
Fordon	-2 000	-2 000	0
	-789 000	-1 120 151	-775 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-400 000	0	-400 000
Hyreslägenheter	0	-4 175	0
Brf Lägenheter	0	-27 192	0
Tvättstuga	0	-65 795	0
Källare	0	-13 464	0
Entré/trapphus	0	-3 690	0
Lås	0	-3 887	0
VVS	0	-169 652	0
Ventilation	0	-69 754	0
Elinstallationer	0	-51 988	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-15 393	0
Hiss	0	-32 888	0
Fönster	0	-10 459	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 063	0
Vattenskada	0	-25 076	0
	-400 000	-495 475	-400 000

Periodiskt underhåll

Hyseslägenheter	0	-57 217	0
Lokaler	0	-18 125	0
Gemensamma utrymmen	0	-20 400	0
Entré/trapphus	0	-41 235	0
VVS	0	-626 065	0
Fönster	0	-8 788	0
Mark/gård/utemiljö	0	-162 252	0
	0	-934 081	0

Taxebundna kostnader

El	-280 000	-273 008	-243 000
Värme	-1 438 000	-1 425 732	-1 417 000
Vatten	-399 000	-368 140	-362 000
Sophämtning/renhållning	-400 000	-390 568	-356 000
Grovsopor	-8 000	0	-5 000
	-2 525 000	-2 457 448	-2 383 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-185 000	-174 616	-170 000
Självrisk	0	-44 500	0
Tomträttsavgäld	-594 200	-594 200	-595 000
Kabel-TV	-37 000	-36 673	-37 000
Bredband	-83 000	-81 180	-78 000
	-899 200	-931 169	-880 000

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-300 000	-299 813	-260 000
	-300 000	-299 813	-260 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-3 000	-4 582	-3 000
Tele- och datakommunikation	-37 000	-37 114	-36 000
Juridiska åtgärder	0	-54 520	0
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-6 375	0
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-23 750	-32 000
Föreningskostnader	-9 000	-2 327	-12 000
Styrelseomkostnader	-9 000	-11 823	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 513	-3 000
Förvaltningsarvode	-190 000	-183 840	-182 000
Administration	-16 000	-16 536	-10 000
Korttidsinventarier	0	-20 169	0
Konsultarvode	0	-21 350	0
Föreningsavgifter	-6 000	-5 142	-9 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 310	-8 000
	-312 000	-398 351	-301 000

Personalkostnader

Lön - fastighetsskötsel	-88 000	-65 205	-39 000
Lön - övrigt	0	0	-3 000
Styrelsearvode	-205 000	-209 150	-205 000
Övriga arvoden	-6 000	-49 340	-6 000
Kostnadsersättning skattefri	0	-1 050	0
Arbetsgivaravgifter	-94 000	-78 574	-80 000
	-393 000	-403 319	-333 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-267 800	-267 784	-267 800
Förbättringar	-404 300	-418 816	-418 800
Markanläggning	-16 200	-16 200	-16 200
Inventarier	-40 400	-40 415	-40 400
	-728 700	-743 215	-743 200
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 346 900	-7 783 023	-6 075 200
RÖRELSERESULTAT	1 342 100	-32 998	1 459 800
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	238	0
Låneräntor	-460 000	-451 187	-902 000
Övriga räntekostnader	0	-583	0
	-460 000	-451 532	-902 000
RESULTAT	882 100	-484 531	557 800

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE