



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Saimagatan



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

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 vara oförändrade närmaste året.

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 3 procent. Samfälligheten förvaltar sopsug.

Styrelsen

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

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Ali Ayadi Panah
Derya Unver

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25.

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.

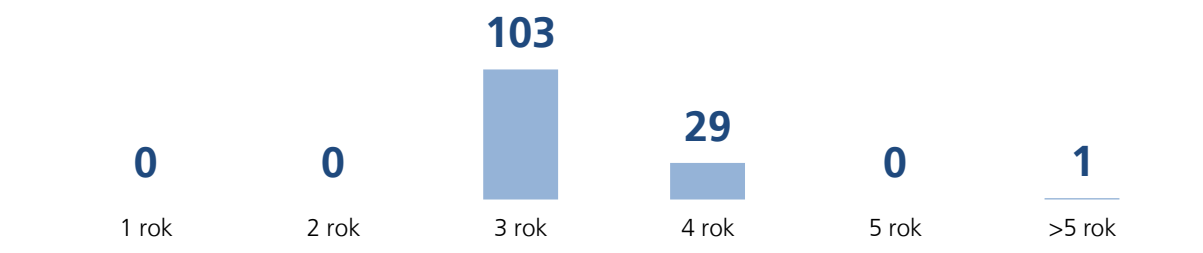
Värdeåret är 1976.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 114 lägenheter med bostadsrätt, 3 lägenheter med hyresrätt samt 16 småhus.

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
Mark och trädgård	2021 - 2022	Kontinuerligt
Målat källargången	2020	
OVK	2020 - 2021	Pågående

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av hissar	2018 - 2026	Vid behov
Kontroll Värmesystem	2021	
Målning av trapphus	2022 - 2026	Efter hissbyte

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	NKG

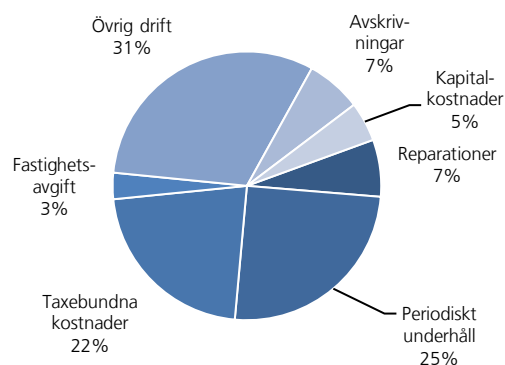
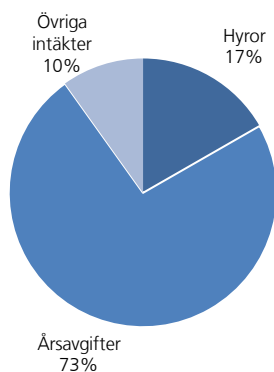
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 309 158	7 891 594
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 864 963	7 750 024
Finansiella intäkter	273	238
Medlemsinsatser	1 730 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	496 871	262 020
	10 092 107	8 012 282
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 750 528	7 039 807
Finansiella kostnader	465 500	451 771
Ökning av kortfristiga fordringar	17 374	103 140
	9 233 402	7 594 718
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 167 863	8 309 158
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	858 705	417 564

*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 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

- Byte av 2 Hissar
- Större Radonkontroll genomförts
- Byte av köksfläktar 7 st

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 114 st
Överlåtelse under året: 10 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 142
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 145

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	663	646	634	617
Hyror/m ² hyresrättsyta	766	822	804	790
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 825	4 825	4 825	4 825
Elkostnad/m ² totalyta	22	26	25	22
Värmekostnad/m ² totalyta	135	137	133	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	35	38	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	43	81	85
Soliditet (%)	55	55	56	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 012	-485	-1 775	-431
Nettoomsättning (tkr)	7 766	7 724	7 576	7 358

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

Föreningen har inte förändrat sina avgifter under året, skillnaden i nyckeltalet beror på försäljning av hyresrätter som gör att ytan har omfördelats.

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	49 367 508	396 809	0	48 970 699
Upplåtelseavgifter	12 616 762	1 333 191	0	11 283 571
Ack kostnad för nyupplåtelse	-90 000	0	0	-90 000
Fond för yttre underhåll	2 306 769	267 576	-934 081	2 973 274
S:a bundet eget kapital	64 201 039	1 997 576	-934 081	63 137 544
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 297 541	-267 576	449 550	-8 479 516
Årets resultat	-2 012 246	-2 012 246	484 531	-484 531
S:a ansamlad förlust	-10 309 787	-2 279 822	934 081	-8 964 046
S:a eget kapital	53 891 252	-282 246	0	54 173 498

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 012 246
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 029 965
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-267 576
summa balanserat resultat	-10 309 787

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

2 306 769
-8 003 018

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 765 908	7 723 872
Övriga rörelseintäkter	Not 3	99 056	26 152
Summa rörelseintäkter		7 864 963	7 750 024
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 698 461	-6 238 137
Övriga externa kostnader	Not 5	-547 004	-398 351
Personalkostnader	Not 6	-505 063	-403 319
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-661 455	-743 215
Summa rörelsekostnader		-9 411 983	-7 783 023
RÖRELSERESULTAT		-1 547 019	-32 998
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		273	238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-465 500	-451 771
Summa finansiella poster		-465 227	-451 532
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 012 246	-484 531
ÅRETS RESULTAT		-2 012 246	-484 531

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	83 065 169	83 708 819
Inventarier	Not 9	16 562	34 367
Summa materiella anläggningstillgångar		83 081 731	83 743 186
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		83 081 731	83 743 186
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		51 401	38 442
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	9 213 151	8 401 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	167 709	115 825
Summa kortfristiga fordringar		9 432 261	8 556 182
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		14 935 436	14 059 357
SUMMA TILLGÅNGAR		98 017 168	97 802 543

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 894 270	60 164 270
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 306 769	2 973 274
Summa bundet eget kapital		64 201 039	63 137 544
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 297 541	-8 479 516
Årets resultat		-2 012 246	-484 531
Summa fritt eget kapital		-10 309 787	-8 964 046
SUMMA EGET KAPITAL		53 891 252	54 173 498
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	12 000 000	24 000 000
Summa långfristiga skulder		12 000 000	24 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	30 000 000	18 000 000
Leverantörsskulder		1 164 976	671 488
Skatteskulder		49 615	92 325
Övriga skulder		790	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	910 535	865 232
Summa kortfristiga skulder		32 125 916	19 629 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 017 168	97 802 543

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).

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	5 773 524	5 626 698
Hyror bostäder	1 308 588	1 404 595
Hyror lokaler	6 000	6 000
Varmvattenintäkter	670 728	686 677
Avgift andrahandsuthyrning	6 765	0
Öresutjämning	302	-97
	7 765 908	7 723 872

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	44 500	0
	Försäkringsersättning	32 377	0
	Övriga intäkter	22 179	26 152
		99 056	26 152

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	133 979	164 943
	Fastighetsskötsel beställning	41 433	32 443
	Fastighetsskötsel gård beställning	117 562	79 069
	Snöröjning/sandning	38 000	84 875
	Städning entreprenad	223 083	208 536
	Städning enligt beställning	23 940	19 328
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	307 973
	Hissbesiktning	12 719	12 375
	Myndighetstillsyn	23 486	30 925
	Gemensamma utrymmen	7 885	683
	Garage/parkering	0	18 813
	Sophantering	289 808	0
	Gård	348	25 570
	Serviceavtal	120 591	104 484
	Förbrukningsmateriel	12 472	26 540
	Brandskydd	0	1 594
	Fordon	4 986	2 000
		1 050 291	1 120 151
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	24 826	4 175
	Brf Lägenheter	35 180	27 192
	Gemensamma utrymmen	25	0
	Tvättstuga	10 817	65 795
	Källare	0	13 464
	Entré/trapphus	0	3 690
	Lås	38 468	3 887
	VVS	140 057	169 652
	Ventilation	66 813	69 754
	Elinstallationer	25 375	51 988
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 831	15 393
	Hiss	109 445	32 888
	Fönster	0	10 459
	Mark/gård/utemiljö	1 013	0
	Skador/klotter/skadegörelse	47 289	2 063
	Vattenskada	178 052	25 076
		681 191	495 475

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	538 005	57 217
	Lokaler	0	18 125
	Gemensamma utrymmen	0	20 400
	Källare	41 087	0
	Entré/trapphus	0	41 235
	VVS	73 188	626 065
	Bredband	77 129	0
	Hiss	1 753 042	0
	Fönster	0	8 788
	Mark/gård/utemiljö	0	162 252
		2 482 451	934 081
	Taxebundna kostnader		
	El	231 684	273 008
	Värme	1 405 014	1 425 732
	Vatten	420 065	368 140
	Sophämtning/renhållning	115 129	390 568
		2 171 892	2 457 448
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	200 421	174 616
	Självrisk	89 000	44 500
	Tomträttsavgäld	594 200	594 200
	Kabel-TV	37 137	36 673
	Bredband	81 180	81 180
		1 001 938	931 169
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	310 697	299 813
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 698 461	6 238 137
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 674	4 582
	Tele- och datakommunikation	71 694	37 114
	Juridiska åtgärder	88 929	54 520
	Inkassering avgift/hyra	4 500	6 375
	Revisionsarvode extern revisor	23 750	23 750
	Föreningskostnader	3 881	2 327
	Styrelseomkostnader	5 640	11 823
	Fritids- och trivselkostnader	247	2 513
	Förvaltningsarvode	186 676	183 840
	Förvaltningsarvoden övriga	1 688	0
	Administration	19 376	16 536
	Korttidsinventarier	33 410	20 169
	Konsultarvode	89 876	21 350
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 480	8 310
		547 004	398 351

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	260 150	258 490
	Löner	148 560	65 205
	Kostnadsersättningar	0	1 050
	Sociala kostnader	93 025	78 574
	Övriga personalkostnader	3 328	0
		505 063	403 319
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	267 784	267 784
	Förbättringar	367 766	418 816
	Markanläggning	8 100	16 200
	Inventarier	17 805	40 415
		661 455	743 215
Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-7 060 609	-6 357 808
	Årets avskrivningar enligt plan	-643 649	-702 800
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 704 258	-7 060 609
	Planenligt restvärde vid årets slut	83 065 169	83 708 819
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	75 101 000	75 101 000
	Taxeringsvärde mark	32 139 000	32 139 000
		107 240 000	107 240 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	106 248 000	106 248 000
	Lokaler	992 000	992 000
		107 240 000	107 240 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	315 126	315 126	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	315 126	315 126	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-280 759	-240 343	
	Årets avskrivningar enligt plan	-17 805	-40 415	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-298 564	-280 758	
	Redovisat restvärde vid årets slut	16 562	34 368	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	44 403	43 112	
	Klientmedel hos SBC	9 164 688	8 305 983	
	Inkasso	3 998	0	
	Fordringar	0	52 820	
	Fordringar kreditfakturor	62	0	
		9 213 151	8 401 915	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31	
	Varmvattenintäkter	167 709	115 825	
		167 709	115 825	
Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Lux Korträntefond Mega	5 500 000	5 621 589	5 500 000
		5 500 000	5 621 589	5 500 000
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	2 973 274	4 909 549	
	Reservering enligt stadgar	267 576	267 576	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-934 081	-2 203 851	
	Vid årets slut	2 306 769	2 973 274	

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,140 %	12 000 000	12 000 000	2022-03-30
Handelsbanken	1,050 %	12 000 000	12 000 000	2021-03-30
Handelsbanken	1,050 %	12 000 000	12 000 000	2021-10-30
Handelsbanken	1,230 %	6 000 000	6 000 000	2021-01-05
Summa skulder till kreditinstitut		42 000 000	42 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 000 000	-18 000 000	
		12 000 000	24 000 000	

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	47 250 000	47 250 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

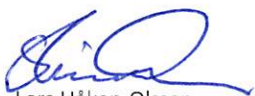
	2020-12-31	2019-12-31
Löner	0	11 385
Arvoden	160 028	118 250
Sociala avgifter	50 000	28 000
Ränta	27 925	28 625
Avgifter och hyror	608 002	572 597
Reparation VVS	0	75 525
Reparation Elinstallationer	0	24 010
Kostnader Handelsbanken kort (dec)	0	6 840
Reparation lägenhet	35 180	0
Reparation Ventilation	29 400	0
	910 535	865 232

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Hissar
- Trapphus
- Värmesystemet
- Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

KISTA den 11/4 2021


Lars Håkan Olsson
Vice ordförande


Lars Blom
Ledamot


Ulf Göran Edvardsson
Ledamot


Amjad Khatmi
Ledamot


John Allan Mårtensson
Ledamot


Helena Gunnel Nybjörk
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2021


Carina Toresson

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 2020.

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 2020 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 2020 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.

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 3 maj 2021



Carina Toresson

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Årsavgifter	5 900 000	5 773 524	5 630 000
Hyror bostäder	1 273 000	1 308 588	1 410 000
Hyror lokaler	6 000	6 000	6 000
Varmvattenintäkter	655 000	670 728	643 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 765	0
Öresutjämning	0	302	0
Fakturerade kostnader	0	44 500	0
Försäkringersättning	0	32 377	0
Övriga intäkter	0	22 179	0
	7 834 000	7 864 963	7 689 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-101 000	-133 979	-167 000
Fastighetsskötsel beställning	-75 000	-41 433	-60 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-60 000	-117 562	-61 000
Snöröjning/sandning	-110 000	-38 000	-110 000
Städning entreprenad	-162 000	-223 083	-211 000
Städning enligt beställning	-25 000	-23 940	-25 000
Hissbesiktning	-13 000	-12 719	-13 000
Myndighetstillsyn	-20 000	-23 486	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-7 885	-1 000
Sopphantering	-300 000	-289 808	-7 000
Gård	-10 000	-348	-5 000
Serviceavtal	-105 000	-120 591	-102 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-12 472	-25 000
Brandskydd	-2 000	0	0
Fordon	-3 000	-4 986	-2 000
	-1 007 000	-1 050 291	-789 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-500 000	0	-400 000
Hyreslägenheter	0	-24 826	0
Brf Lägenheter	0	-35 180	0
Gemensamma utrymmen	0	-25	0
Tvättstuga	0	-10 817	0
Lås	0	-38 468	0
VVS	0	-140 057	0
Ventilation	0	-66 813	0
Elinstallationer	0	-25 375	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 831	0
Hiss	0	-109 445	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 013	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-47 289	0
Vattenskada	0	-178 052	0
	-500 000	-681 191	-400 000

Periodiskt underhåll

Hyreslägenheter	0	-538 005	0
Källare	0	-41 087	0
VVS	0	-73 188	0
Bredband	0	-77 129	0
Hiss	-2 400 000	-1 753 042	0
	-2 400 000	-2 482 451	0

Taxebundna kostnader			
El	-285 000	-231 684	-280 000
Värme	-1 484 000	-1 405 014	-1 438 000
Vatten	-369 000	-420 065	-399 000
Sophämtning/renhållning	-125 000	-115 129	-400 000
Grovsoopor	0	0	-8 000
	-2 263 000	-2 171 892	-2 525 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-210 000	-200 421	-185 000
Självrisk	0	-89 000	0
Tomträttsavgäld	-595 000	-594 200	-594 200
Kabel-TV	-38 000	-37 137	-37 000
Bredband	-83 000	-81 180	-83 000
	-926 000	-1 001 938	-899 200
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-311 000	-310 697	-300 000
	-311 000	-310 697	-300 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-3 674	-3 000
Tele- och datakommunikation	-54 000	-71 694	-37 000
Juridiska åtgärder	0	-88 929	0
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-4 500	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-23 750	-25 000
Föreningskostnader	-5 000	-3 881	-9 000
Styrelseomkostnader	-12 000	-5 640	-9 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-247	-3 000
Förvaltningsarvode	-190 000	-186 676	-190 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-1 688	0
Administration	-18 000	-19 376	-16 000
Korttidsinventarier	-20 000	-33 410	0
Konsultarvode	0	-89 876	0
Föreningsavgifter	-6 000	-5 184	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 480	-9 000
	-351 000	-547 004	-312 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-80 000	-148 560	-88 000
Styrelsearvode	-260 200	-260 150	-205 000
Övriga arvoden	0	0	-6 000
Arbetsgivaravgifter	-100 000	-93 025	-94 000
Övriga personalkostnader	-2 000	-3 328	0
	-442 200	-505 063	-393 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-267 800	-267 784	-267 800
Förbättringar	-340 000	-367 766	-404 300
Markanläggning	-16 200	-8 100	-16 200
Inventarier	-17 800	-17 805	-40 400
	-641 800	-661 455	-728 700
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-8 842 000	-9 411 983	-6 346 900
RÖRELSERESULTAT	-1 008 000	-1 547 019	1 342 100
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	273	0
Låneräntor	-463 000	-465 460	-460 000
Räntekostnader skattekonto	0	-6	0
Övriga räntekostnader	0	-34	0
	-463 000	-465 227	-460 000
RESULTAT	-1 471 000	-2 012 246	882 100

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