

Årsredovisning

2019

Brf Sågaren

Org nr 783200-2922

Styrelsen för Brf Sågaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-30.

Föreningens fastighet, Sågaren 4, bebyggdes 1960-62 av Byggnadsfirman Anders Diös AB och är belägen i Rättviks kommun. På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 60 lägenheter. Dessutom finns 40 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

30 st 1 rum och kök

18 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 3 024 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 3 481 139 (3 481 139) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-13 bestått av:

Ordinarie	Markus Gavatin	Ordförande
	Maria Kratz	Sekreterare
	Anita Tholén	
	Anders Gravsjö	
	Anna-Britta Killgren Hallblom	

Suppleanter	Kristina Prett
	Britt-Louise Lindström

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Birgitta Angberg
-----------	------------------

Suppleant	Lisbeth Österberg
-----------	-------------------

Valberedning	Styrelsen
--------------	-----------

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Anita Tholén. Den ekonomiska förvaltningen, där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB - en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Pekka Slotts Alltjänst, och från 1 november 2019 även av Rättvik-Leksand Antennservice.

Fastighetens tekniska status

1994-1995	Badrumsrenoveringar
2004	Nytt fastighetsförråd
2005	Renovering tvättstuga
2006	Takkupor i trapphus samt renovering av tvättstuga och kontor
2011	Relining
2012	Bredband
2013	Relining källare
2016	Byte av motorvärmastolpar har påbörjats
2017	Modernisering av fjärrvärmeanläggningen
2018	Asfaltering av parkering samt rensning frånluftskanaler och rengöring imkanaler
2019	Nya källardörrar, avloppsspolning samt målning av parkeringsrutor

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018.
OVK-besiktning har skett 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 33 503 kronor. Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 205 150 kronor, vilket har belastat den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Under året har det installerats nya källardörrar. Det har utförts underhållsspolning av avlopp. Dessutom har parkeringsrutor målats.

Under verksamhetsåret har en underhållsplan arbetats fram, vilken styrelsen ska vidareutveckla under 2020.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har inte beviljat några andrahandsupplåtelser. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 68 medlemmar, avgående 6 och tillkommande 4, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 66 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3 % den 1 juli 2019.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 777	1 746	1 737	1 736
Resultat efter finansiella poster (tkr)	32	16	119	196
Soliditet (%)	42	39	32	29
Kassalikviditet (%)	328	214	399	315
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	200	130	150	200
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	803	788	681	508
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdag	574	558	558	558
Lån kr/kvm per balansdag	538	569	829	862

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	284 340	107 720	787 503	124 801	15 511
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll			130 000	-130 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-114 685	114 685	
Balanseras i ny räkning				15 511	-15 511
Årets resultat					32 125
Belopp vid årets utgång	284 340	107 720	802 818	124 997	32 125

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	124 997
årets vinst	32 125
	157 122
disponeras så att	
reservering yttre reparationsfond	200 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-205 150
i ny räkning överföres	162 272
	157 122

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 777 470	1 745 580
Övriga rörelseintäkter		26 034	42 190
Summa rörelseintäkter		1 803 504	1 787 770
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 201 820	-1 189 862
Övriga externa kostnader	5	-91 590	-88 687
Personalkostnader	6	-165 722	-157 604
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-273 612	-273 575
Summa rörelsekostnader		-1 732 744	-1 709 727
Rörelseresultat		70 760	78 043
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 635	-62 532
Summa finansiella poster		-38 635	-62 532
Resultat efter finansiella poster		32 125	15 511
Resultat före skatt		32 125	15 511
Årets resultat		32 125	15 511

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 143 127	2 416 739
Summa materiella anläggningstillgångar		2 143 127	2 416 739
Summa anläggningstillgångar		2 143 127	2 416 739
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		22 400	1 890
Övriga fordringar	8	1 007 071	974 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	40 127	18 310
Summa kortfristiga fordringar		1 069 598	994 833
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 977	353
Summa kassa och bank		2 977	353
Summa omsättningstillgångar		1 072 575	995 186
SUMMA TILLGÅNGAR		3 215 702	3 411 925

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		392 060	392 060
Yttre reparationsfond		802 818	787 503
Summa bundet eget kapital		1 194 878	1 179 563

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		124 997	124 801
Årets resultat		32 125	15 511
Summa fritt eget kapital		157 122	140 312

Summa eget kapital

1 352 000 **1 319 875**

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	1 536 614	1 627 966
Summa långfristiga skulder		1 536 614	1 627 966

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	91 352	91 352
Leverantörsskulder		46 234	181 683
Skatteskulder		3 115	3 165
Övriga skulder	12	18 655	14 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	167 732	173 230
Summa kortfristiga skulder		327 088	464 084

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 215 702 **3 411 925**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	ca 45 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-32 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter p-platser	54 000	48 000
Hysesintäkter övriga objekt	12 000	11 400
Årsavgifter bostäder	1 711 470	1 686 180
Försäkringsersättningar	0	40 450
Övriga ersättningar och intäkter	26 034	1 740
	1 803 504	1 787 770

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	33 503	34 674
Planerat underhåll	205 150	114 685
	238 653	149 359

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	9 667	12 530
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	18 699
Serviceavtal	7 462	7 375
Energideklarationer	0	11 000
Yttre skötsel	73 725	55 634
Fastighetsel	64 131	64 811
Uppvärmning	344 303	341 103
Vatten	146 589	168 523
Sophämtning	80 978	82 848
Fastighetsförsäkring	63 760	61 909
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	51 196
Digital-TV / Internet	129 960	129 960
Fastighetsavgift	42 591	34 914
	963 166	1 040 502

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	11 992	13 848
Revisionsarvode	1 500	700
Förvaltningsarvode	66 412	65 320
Övriga externa tjänster/kostnader	3 602	4 238
Övriga förbrukningsinventarier/material	8 084	4 581
	91 590	88 687

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	22 000	18 600
Löner till lokalvårdare	59 308	54 606
Löner övriga	3 000	2 700
Löner vicevärd	48 000	48 000
Sociala avgifter	30 311	30 287
Särskild löneskatt	630	568
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	2 474	2 843
	165 723	157 604

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	9 361 589	9 361 589
Ingående anskaffningsvärden mark	303 000	303 000
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 664 589	9 664 589
Ingående avskrivningar	-7 247 850	-6 974 275
Årets avskrivningar	-273 612	-273 575
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 521 462	-7 247 850
Utgående redovisat värde	2 143 127	2 416 739
Taxeringsvärden byggnader	11 400 000	9 400 000
Taxeringsvärden mark	2 797 000	2 238 000
	14 197 000	11 638 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	663	1 532
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 006 408	973 101
	1 007 071	974 633

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 326	5 172
Förutbetald Digital-TV	32 299	10 680
Förutbetalda driftkostnader	2 502	2 458
	40 127	18 310

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,75	2024-04-30	1 627 966	1 719 318
			1 627 966	1 719 318
Kortfristig del av långfristig skuld			-91 352	-91 352

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 171 206 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 250 350	7 250 350
	7 250 350	7 250 350

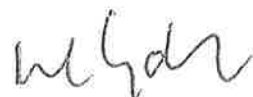
Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatter	10 583	7 864
Sociala avgifter	8 072	6 790
	18 655	14 654

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna semesterlöner	0	4 221
Upplupna sociala avgifter	631	1 894
Förskottsbetalda hyror och avgifter	156 159	143 557
Upplupna driftskostnader	3 000	15 928
Upplupna elavgifter	6 068	7 630
Upplupna reparationer och underhållskostnader	1 875	0
	167 733	173 230

Rättvik den 4 mars 2020

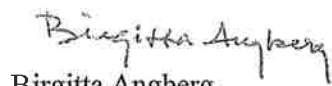


Markus Gavatin
Ordförande


Anna-Britta Killgren Hallbom
Anita Tholén
Maria Kratz

Anders Gravsjo

Min revisionsberättelse har lämnats


Birgitta Angberg
Revisor