

Årsredovisning

för

Brf Sågen 7

769608-3414

Räkenskapsåret

2020

C.F.

J.O

C.L.

R.G.

C.B.

C.S.

A.

Styrelsen för Brf Sågen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 2020 har vi genomfört en renovering av entrén. Soprumsdörren från 1990-talet togs bort och väggfärg, lamparmatur och namnregistertavla har återfått ett utseende mer överensstämmande med ombyggnadsarkitekten Cyril Marcus intentioner från 1936/37. Kontroll av brandsläckare är utförd. Årlig besiktning av hiss är utförd. Istället för den årliga vårstädningen har vi på grund av pandemiläget 2020 spridit ut trädgårdsskötseln under sommaren.

Nedanstående stora åtgärder har tidigare genomförts:

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
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
Takreparation	2009	Slutförd
Installation radiatorventiler	2008	Slutförd

C.F.
C.V.
Jo 20s
C 8

U

Energideklaration	2008	Utförd
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	ComHem/TeliaSonera
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 fyra (4) överlåtelse skett och ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt. Styrelsen har vidare godkänt fem (5) 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 2020 genomfört 10 ordinarie möten. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-10 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
Nathalie Brydolf	Suppleant

C.F. 
C.L. 
JO 
CS 

U

Revisor

Carina Toresson
Rabia Rana

Ordinarie Extern
Suppleant

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB

Valberedning

Johanna Paulsson

Sammanställande

Robert Holzmann

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2020 har vi amorterat SEK 942 098 på föreningens banklån. Återbetalningen bestod av följande transaktioner: 1) en punktamortering om SEK 450 000 som beslutades under 2019 och genomfördes 16 januari 2020 i samband med förfallodagen för ett lån; 2) en punktamortering om SEK 452 500 som löste ett av föreningens banklån, genomfördes 30 oktober 2020; 3) månadsvis amortering om SEK 39 958.

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 10,1 miljoner kronor i lån. Föreningen planerar att fortsätta med punktamorteringar under de kommande åren och att följa underhållsplanen utan att ta fler lån. Under 2020 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 1 429 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde 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: 37

Antal medlemmar vid räkenskapsårets vid årets slut: 39

Antal lägenheter som har överlåtits under räkenskapsårets: 4

d

C.F. 8
C.L. 08
Jo 70>
CS

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 432	1 427	1 424	1 419
Resultat efter finansiella poster	209	283	159	173
Soliditet (%)	65,0	62,9	62,5	61,4

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	909 541	-194 953	282 875	19 874 413
Disposition av föregående års resultat:				282 875	-282 875	0
Fond för yttre underhåll			108 579	-108 579		0
Årets resultat					209 103	209 103
Belopp vid årets utgång	16 680 586	2 196 364	1 018 120	-20 657	209 103	20 083 516

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-20 657
årets vinst	209 103
	188 446

disponeras så att
reservering fond för yttre underhåll
i ny räkning överföres

108 579
79 867
188 446

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

0

C.F. Jn
C.L. CS
Jo Ros
CS

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 431 628	1 427 293
Summa rörelseintäkter		1 431 628	1 427 293
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-831 786	-750 765
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-202 945	-202 945
Summa rörelsekostnader		-1 034 731	-953 710
Rörelseresultat		396 897	473 583
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 794	-190 708
Summa finansiella poster		-187 794	-190 708
Resultat efter finansiella poster		209 103	282 875
Resultat före skatt		209 103	282 875
Årets resultat		209 103	282 875

U

C.F. 82
C.L. 82
Jo 205
CS

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	29 623 596	29 821 328
Inventarier, verktyg och installationer	6	5 212	10 425
Summa materiella anläggningstillgångar		29 628 808	29 831 753

Summa anläggningstillgångar

29 628 808

29 831 753

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		264 562	304 362
Övriga fordringar		94 253	112 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 102	0
Summa kortfristiga fordringar		364 917	416 482

Kassa och bank

Kassa och bank		896 294	1 368 409
Summa kassa och bank		896 294	1 368 409
Summa omsättningstillgångar		1 261 211	1 784 891

SUMMA TILLGÅNGAR

30 890 019

31 616 644

C.F. 82
C.L. 84
Jo Ros
CJ

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

18 876 950

18 876 950

Fond för yttre underhåll

1 018 120

909 541

Summa bundet eget kapital

19 895 070

19 786 491

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-20 657

-194 953

Årets resultat

209 103

282 875

Summa fritt eget kapital

188 446

87 922

Summa eget kapital

20 083 516

19 874 413

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

4 282 500

11 049 708

Summa långfristiga skulder

4 282 500

11 049 708

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

5 868 086

42 976

Leverantörsskulder

93 661

67 791

Skatteskulder

85 371

83 863

Övriga skulder

78 000

88 998

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

398 885

408 895

Summa kortfristiga skulder

6 524 003

692 523

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 890 019

31 616 644

U

82
C.F. 08
C.L.
J.D. 201
CS

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 anskaffnisksvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livlängd.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

År
50-200

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	832 632	832 632
Hyror bostäder	139 918	139 918
Hyror lokaler	433 275	428 953
Kabeltv	25 404	25 404
Övriga intäkter	400	387
	1 431 629	1 427 294

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
El	27 347	36 434
Värme	243 779	233 025
Vatten & Avlopp	100 056	38 525
Renhållning & Städning	50 881	41 873
Reparation och underhåll	101 905	95 872
Tekniska förvaltning	60 069	28 884
Fastighetsskatt	85 371	83 863
Internet	1 589	1 592
Kabel Tv	30 167	29 565
Försäkringspremie Fastighet	30 512	35 533
Revisionsarvoden	15 094	15 094
Redovisningstjänster	56 979	61 145
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	28 036	49 360
	831 785	750 765

U

C.F. C.L. CS
J.O.
CS POS
gn

Not 4 Anställda och personalkostnader

2020

2019

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

Not 5 Byggnader och mark

2020-12-31

2019-12-31

Ingående anskaffningsvärden

32 815 334

32 815 334

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

32 815 334

32 815 334

Ingående avskrivningar

-2 994 006

-2 796 274

Årets avskrivningar

-197 732

-197 732

Utgående ackumulerade avskrivningar

-3 191 738

-2 994 006

Utgående redovisat värde byggnader och mark

29 623 596

29 821 328

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

2020-12-31

2019-12-31

Ingående anskaffningsvärden

41 089

41 089

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

41 089

41 089

Ingående avskrivningar

-30 664

-25 451

Årets avskrivningar

-5 213

-5 213

Utgående ackumulerade avskrivningar

-35 877

-30 664

Utgående redovisat värde

5 212

10 425

C.F. C.L.
J.O. CS
CS POS CS
8~

Not 7 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån 1, Villkorsändringsdag 2021-02-08, ränta 1,560 %*	984 360	984 360
Lån 2, Villkorsändringsdag 2021-01-18, ränta 1,560 %*	589 726	1 046 924
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 2021-02-01, ränta 1,200 %*	442 500	442 500
Lån 7, Villkorsändringsdag 2020-10-30, ränta 1,200 %	0	452 500
Lån 8, Villkorsändringsdag 2021-04-30, ränta 2,000 %*	2 962 500	2 986 500
Lån 9, Villkorsändringsdag 2021-04-30, ränta 2,000 %*	889 000	897 400
	10 150 586	11 092 684
Kortfristiga skulder	5 868 086	

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

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 000	15 000
Upplupna räntor	19 680	20 723
Förskottsbetalda hyror	364 204	373 171
	398 884	408 894

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	14 100 000	14 100 000
	14 100 000	14 100 000

Not 10 Eventualförpliktelser

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

U

C.F.
J.D.
C
Pos
8

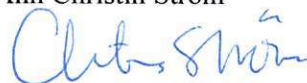
Underskrifter

Stockholm 2021- 3 - 31

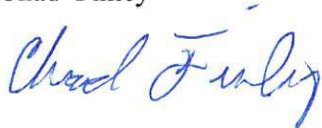


Per-Olov Ström
Ordförande

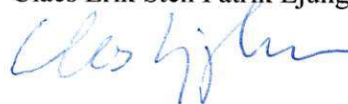
Ann Christin Ström



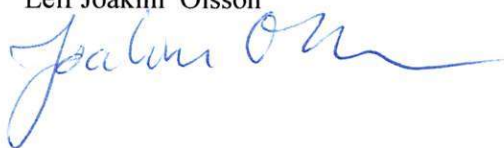
Chad Finley



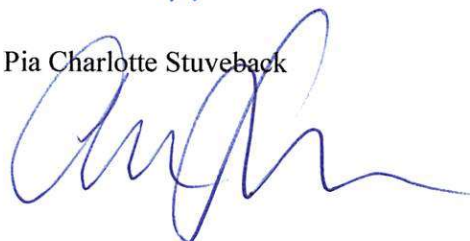
Claes Erik Sten Patrik Ljunghorn



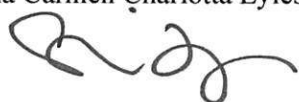
Leif Joakim Olsson



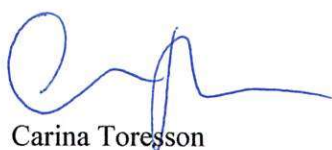
Pia Charlotte Stuveback



Stina Carmen Charlotta Lyles



Min revisionsberättelse har lämnats 13/4 - 2021



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 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 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 2020 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 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 13/4 2021



Carina Toresson