

Styrelsen för Brf Sågaren 26 i Nyköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger fastigheterna Sågaren 26 i Nyköping som färdigställdes år 1958 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2018-10-24. Föreningen har sitt säte i Södermanlands län, Nyköpings kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2020. På stämman deltog 17 medlemmar varav 15 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Edward Sevume	Ordförande	i tur att avgå
Filip Sälmark	Ledamot	vald t o m 2022
Jenny Karlsson	Ledamot	i tur att avgå
Josefine Karlsson	Sekreterare	vald t o m 2022

Firmatecknare har varit Josefine Karlsson, Edward Sevume, Filip Sälmark och Jenny Karlsson två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har under året varit Lars Andersson med Maria Andersson som suppleant, valda av föreningen.

Valberedning

Valberedningen har varit Jenny Kenneman och Ninni Zacharoff. Sammankallande är Jenny Kenneman.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Sågaren 26 i Nyköping kommun med adress Sågaregatan 4A och 4B. Husen färdigställdes år 1958 och innehåller 24 bostäder om 1380 m², 8 st garageplatser om 117m² och 4 st parkeringsplatser. Samtliga platser administreras av styrelsen.

Lägenhetsfördelning:

7 st 1 rum och kök
8 st. 2rum och kök
3 st. 3 rum och kök
5 st. 4 rum och kök
1 st. 5 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Tilläggsisolering väggar o vind	1976
Ny fasad	1976
Byte från olja till fjärrvärme	1977
Nytt tak	1981
Byte avloppsstammar samt badrumsrenovering	1999
Byte av balkonger	2006-2007
Nya fönster	2010-2011
Ny torkanläggning i tvättstugan torkrum samt torkskåp	2013
Fiber installeras	2014
Byte av armaturer i trapphus/källare	2016
Ombyggnad av 2 st badrum efter fel vid stamrenoveringen	2016
Ventilationsförbättring	2017
Ventilationsförbättring, komplettering	2018
Ny Energideklaration upphandlad och genomförd	2018
Byte av fastighetens alla radiatorventiler och styrventiler	2019
Byte av vattenmätare för distansavläsning	2019
Nya entréportar 4a och 4b	2020
Gräsmattan på bakgården anlagd	2020
Tilläggsisolering	2020
Kärlskåp Sansac	2020
Gemensam el	2020

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Städarna Sverige AB	Lokalvård
Vattenfall AB	Elavtal, el och nät
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Vattenfall AB	Årlig besiktning och service av fjärrvärmeanläggningen i fastigheten
Infometric	IMD Individuell Mätning och Debitering

Nyköpings kommun	Vatten och renhållning
TeliaSonera Sverige AB	Bredband, tv och IP telefoni.
Söderberg & Partners	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Sophus Sansac	46 069
Gräsmattan	20 182
Nya entréportar	189 584
Gemensam el	104 875
Tilläggsisolering	<u>172 320</u>
Totalt	533 030

Föreningens 20-åriga underhållsplan, reviderades under 2020 till en 50-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder under 2021 är:
byte av entréportar på innergårdsplanen

Övrig föreningsinformation Allmän medlemsinformation går att finna på <http://sagaren26.bostadsratterna.se/> vid anslagstavlor i respektive trapphus eller vid direktkontakt med styrelsemedlemmarna. Under verksamhetsåret har medlemmarna erhållit medlemsinformation i skrift vid 4 tillfällen.

Medlemsinformation Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 30 varav 24 röstberättigade. För att hyra ut bostadsrätten i andra hand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter bostäder, tkr	843	825	820	797
Årets resultat, tkr	3	-248	68	43
Balansomslutning, tkr	4 582	4 492	4 722	4 957
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	611	598	594	577
Driftskostnad, kr/kvm	425	355	350	378
Ränta, kr/kvm	38	47	49	52
Lån, kr/kvm	2 567	2 400	2 451	2 503
Fond för yttre underhåll, tkr	67	8	108	28
Soliditet (%)	19	20	24	22

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2020-04-01 med 3 %.

Genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 611 kr/m²

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	925 435	8 054	204 225	-247 654	890 060
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			-247 654	247 654	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		59 000	-59 000		0
Årets resultat				2 628	2 628
Belopp vid årets utgång	925 435	67 054	-102 429	2 628	892 688

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-102 430
Årets resultat	<u>2 628</u>
	-99 802

Behandlas så att

Till balanserat resultat överförs	<u>-99 802</u>
	-99 802

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	928 562	883 425
Summa rörelseintäkter		928 562	883 425
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-586 341	-490 002
Övriga externa kostnader	4	-86 986	-59 788
Underhåll enligt plan	5	0	-331 722
Personalkostnader och arvoden	6	-39 276	-36 603
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-160 754	-148 044
Summa rörelsekostnader		-873 357	-1 066 159
Rörelseresultat		55 205	-182 734
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		131	359
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 708	-65 279
Summa finansiella poster		-52 577	-64 920
Resultat efter finansiella poster		2 628	-247 654
Årets resultat		2 628	-247 654

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Hysesrätter och liknande rättigheter

7 500

7 500

7 500

7 500

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

4 247 918

4 074 518

Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

0

29 550

Summa materiella anläggningstillgångar

4 247 918

4 104 068

Summa anläggningstillgångar

4 255 418

4 111 568

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

4 087

Aktuella skattefordringar

20 363

21 611

Avräkningskonto HSB Södermanland

280 699

330 059

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

25 789

24 958

Summa kortfristiga fordringar

326 851

380 715

Summa omsättningstillgångar

326 851

380 715

SUMMA TILLGÅNGAR

4 582 269

4 492 283

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

925 435

925 435

Fond för yttre underhåll

67 054

8 054

Summa bundet eget kapital

992 489

933 489

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-102 430

204 225

Årets resultat

2 628

-247 654

Summa fritt eget kapital

-99 802

-43 429

Summa eget kapital

892 687

890 060

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

2 706 315

2 200 501

Summa långfristiga skulder

2 706 315

2 200 501

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

11

836 138

1 111 115

Leverantörsskulder

33 084

61 403

Övriga skulder

12

37 203

39 837

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

76 842

189 367

Summa kortfristiga skulder

983 267

1 401 722

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 582 269

4 492 283

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 38 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,64 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Uppgifter saknas om föreningens underskottsavdrag.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	843 147	824 652
Hyror	46 950	44 900
Hyresbortfall	-2 650	-1 000
Intäkter konsumtionsavgift	24 450	0
Övriga intäkter	16 664	14 872
Summa nettoomsättning	928 561	883 424

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 942	676
Löpande underhåll	114 205	25 566
Elavgifter	69 631	27 847
Uppvärmningsavgifter	175 308	185 309
Vatten och avlopp	58 681	56 954
Sophämtning	-10 862	16 181
Försäkringar	25 575	23 113
Kabel-TV/bredband	73 357	72 131
Fastighetsskötsel	31 415	46 276
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	34 296	33 048
Övriga kostnader	12 793	2 902
Summa driftskostnader	586 341	490 003

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	48 936	47 632
Övriga förvaltningskostnader	3 997	700
Konsultarvoden	9 450	1 000
Bankkostnader	0	425
Möteskostnader	174	1 624
Fritidsverksamhet	700	283
Överlåtelseavgift	8 238	1 628
Pantförskrivningsavgift	2 828	465
Kreditupplysning	405	0
Kontorsmaterial och trycksaker	4 155	1 504
Telefon	2 025	0
Övriga externa kostnader	5 804	4 480
Inkassokostnader	275	47
Summa övriga externa kostnader	86 987	59 788

Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Underhåll enligt plan	0	331 722
Summa underhåll enligt plan	0	331 722

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	26 750	24 500
Arvode föreningsvald revisor	1 500	2 143
Övriga arvoden	1 500	0
Sociala avgifter	8 028	6 672
Övriga personalkostnader	1 498	3 288
Summa personalkostnader och arvoden	39 276	36 603

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2057.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1958.

Ingående anskaffningsvärden byggnader	5 744 716	5 744 716
Ingående anskaffningsvärde mark	70 000	70 000
Årets investeringar	334 153	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 148 869	5 814 716
Ingående avskrivningar	-1 740 198	-1 592 154
Årets avskrivningar	-160 754	-148 044
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 900 952	-1 740 198
Utgående redovisat värde	4 247 917	4 074 518
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 140 000	4 140 000
Totalt taxeringsvärde	13 140 000	13 140 000

Fastighetsbeteckning: Sägaren 26

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 789	24 958
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 789	24 958

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,37	2022-07-30	133 233	136 437
Stadshypotek, löst 2020	1,32	2020-09-30	0	184 477
Stadshypotek, löst 2020	1,32	2020-09-30	0	187 544
Stadshypotek, löst 2020	1,28	2020-03-04	0	309 700
Stadshypotek	1,37	2022-07-30	324 446	332 246
Stadshypotek	1,27	2023-06-01	378 706	388 418
Stadshypotek	1,66	2021-06-30	781 822	799 794
Stadshypotek	1,79	2022-09-01	961 000	973 000
Stadshypotek	1,26	2025-03-01	480 000	0
Stadshypotek	1,06	2025-09-30	483 246	0
			3 542 453	3 311 616
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-763 850	-1 039 927
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-72 288	-71 188
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			2 706 315	2 200 501

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	289 152
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	3 181 013

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	3 596 000	3 486 000
Summa ställda säkerheter	3 596 000	3 486 000

Not 11 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	836 138	1 111 115
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	836 138	1 111 115

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	6 900	0
Lagstadgade sociala avgifter	7 227	0
Övriga kortfristiga skulder	4 440	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	18 637	39 837
Summa övriga kortfristiga skulder	37 204	39 837

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	39 837	39 837
Uttag under året	-21 200	0
Utgående värde	18 637	39 837

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

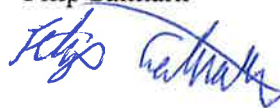
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	374	856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 347	138 511
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	69 120	50 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 841	189 367

Nyköping 2021- 04-12

Edward Sevume



Filip Sälmark



Josefine Karlsson



Jenny Karlsson



Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 03-23



Lars Andersson

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Sågaren 26 i Nyköping,
organisationsnummer 719000-0831**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Sågaren 26 i Nyköping för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping 2021-03-23



Lars Andersson

Av föreningen vald revisor