

Årsredovisning

2019

Brf Saga

Org nr 717600-2108

Styrelsen för Brf Saga 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.

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 2020-01-02.

Föreningens fastighet, Kvarngärdet 11:1, bebyggdes 1933 och är belägen i Uppsala kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 45 lägenheter och 3 lokaler. Samtliga lägenheter är bostadsrätter, lokalerna är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

1	st 1 rum och kokvrå	
17	st 1 rum och kök	
25	st 2 rum och kök	
1	st 3 rum och kök	
1	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 2 687 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

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 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 4 921 781 (4 921 781) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If Skadeförsäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-20 bestått av:

Ordinarie	Lars Åke Olofsson	Ordf.
	Åsa Brozén	
	Charlotte Elfving	
	Olof Roxå	
	Sara Lovisin	

Suppleanter Jonas Björk t o m 2019-11-19
Sophia Östergren

Fram till föreningsstämman var Fredrik Åkerström, Yemame Alsayfi och Linnea Widén ordinarie ledamöter.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie Olle Hancock

Suppleant Kristina Pålsson

Valberedning Lena Hellman
Yvonne Lundberg

Styrelsen har under året haft 8 (10) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av PD Miljövårdsservice & Förvaltning AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts löpande.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019-12-10.
OVK besiktning har skett 2018-09-27.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 100 410 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 282 956 kronor, vilket i huvudsak avser kostnader för OVK-åtgärder samt byte av styrreglering i undercentralen och byte av vvc-pump.
Kostnaden har belastat resultatet.

Förutom ovanstående har en ny energideklaration för fastigheten upprättats i slutet av verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 8 (8) st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 2 (2) st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 71 medlemmar.

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret. Senast avgifterna höjdes var med 10% från den 1 juli 2011.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 780	1 777	1 777	1 777
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-40	276	328	-1 058
Soliditet (%)	12	12	10	8
Kassalikviditet (%)	265	319	272	182
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	200	100
Ianspråktagande yttre reparationsfond (tkr)	0	0	-1 100	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	659	559	459	1 359
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	611	611	611	611
Lån kronor per kvm yta	3 826	3 890	3 955	4 019

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	153 600	147 188	558 958	450 430	276 343
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				276 343	-276 343
Årets resultat					-40 003
Belopp vid årets utgång	153 600	147 188	658 958	626 772	-40 003

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	626 772
årets förlust	-40 003
	586 769

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	100 000
i ny räkning överföres	486 769
	586 769

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 779 852	1 776 792
Övriga rörelseintäkter		1 500	1 260
Summa rörelseintäkter		1 781 352	1 778 052
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 237 844	-921 165
Övriga externa kostnader	5	-120 969	-104 321
Personalkostnader	6	-108 696	-107 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-211 107	-211 107
Summa rörelsekostnader		-1 678 616	-1 344 160
Rörelseresultat		102 736	433 892
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 739	-157 549
Summa finansiella poster		-142 739	-157 549
Resultat efter finansiella poster		-40 003	276 343
Resultat före skatt		-40 003	276 343
Årets resultat		-40 003	276 343

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	11 125 096	11 329 291
Inventarier, verktyg och installationer	8	20 737	27 649
Summa materiella anläggningstillgångar		11 145 833	11 356 940
Summa anläggningstillgångar		11 145 833	11 356 940
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		3 505	0
Övriga fordringar	9	1 829 339	1 682 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	74 231	67 400
Summa kortfristiga fordringar		1 907 075	1 750 293
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		26 232	26 117
Summa kassa och bank		26 232	26 117
Summa omsättningstillgångar		1 933 307	1 776 410
SUMMA TILLGÅNGAR		13 079 140	13 133 350

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		300 788	300 788
Yttre reparationsfond		658 958	558 958
Summa bundet eget kapital		959 746	859 746
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		626 772	450 430
Årets resultat		-40 003	276 343
Summa fritt eget kapital		586 769	726 773
Summa eget kapital		1 546 515	1 586 519
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	10 804 258	10 989 258
Summa långfristiga skulder		10 804 258	10 989 258
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	185 000	185 000
Leverantörsskulder		247 390	121 911
Skatteskulder		6 008	5 463
Övriga skulder	13	49 159	53 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	240 810	191 373
Summa kortfristiga skulder		728 367	557 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 079 140	13 133 350

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		102 736	433 891
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		211 107	211 107
Erlagd ränta		-144 953	-158 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		168 890	486 802
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-13 820	-5 697
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		173 006	4 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten		328 077	485 122
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-34 561
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-34 561
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-185 000	-185 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-185 000	-185 000
Årets kassaflöde		143 077	265 561
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 705 691	1 440 130
Likvida medel vid årets slut	15	1 848 768	1 705 691

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt 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	75 år
Om- och tillbyggnader före 2014	30 år
Markanläggningar	20 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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 lokaler	139 116	136 056
Årsavgifter bostäder	1 642 560	1 642 560
Hysesbortfall ./.	-1 824	-1 824
Övriga ersättningar och intäkter	1 500	1 260
	1 781 352	1 778 052

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	100 410	87 293
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	282 956	0
	383 366	87 293

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	78 456	76 488
Obligatorisk ventilationskontroll	0	18 750
Besiktning / Serviceavtal	2 444	2 445
Energideklarationer	10 625	0
Fastighetsel	67 755	64 318
Uppvärmning	346 053	345 035
Vatten	102 828	88 005
Sophämtning	61 906	62 577
Fastighetsförsäkring	46 844	42 742
Kabel-TV / Internet	69 002	67 527
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	68 565	65 985
	854 478	833 872

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	22 295	20 439
Förvaltningsarvode	53 604	52 728
Övriga externa tjänster/kostnader	1 120	3 595
Övriga förbrukningsinventarier/material	43 950	27 559
	120 969	104 321

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	50 100	50 100
Revisionsarvoden	0	500
Löner till lokalvårdare	33 000	30 450
Sociala avgifter	25 596	26 518
	108 696	107 568

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	14 261 816	14 261 816
Markanläggningar	604 062	604 062
Ingående anskaffningsvärden mark	200 000	200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 065 878	15 065 878
Ingående avskrivningar	-3 736 587	-3 532 392
Årets avskrivningar	-204 195	-204 195
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 940 782	-3 736 587
Utgående redovisat värde	11 125 096	11 329 291
Taxeringsvärden byggnader	25 060 000	21 582 000
Taxeringsvärden mark	21 200 000	14 600 000
	46 260 000	36 182 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 561	34 561
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 561	34 561
Ingående avskrivningar	-6 912	0
Årets avskrivningar	-6 912	-6 912
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 824	-6 912
Utgående redovisat värde	20 737	27 649

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	3 358	3 319
Andra kortfristiga fordringar	3 445	0
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 822 536	1 679 574
	1 829 339	1 682 893

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald vattenavgift	9 312	7 828
Förutbetalda försäkringspremier	47 244	42 323
Förutbetald kabel-TV	17 675	17 249
	74 231	67 400

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,20	2021-06-23	3 183 750	3 218 750
Swedbank	0,79	2024-08-23	3 181 758	3 216 758
Swedbank	1,311	2020-02-25	3 183 750	3 218 750
Swedbank	1,368	2020-03-11	1 440 000	1 520 000
			10 989 258	11 174 258
Kortfristig del av långfristig skuld			-185 000	-185 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 064 258 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	15 912 000	15 912 000
	15 912 000	15 912 000

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Inre reparationsfond	26 034	30 702
Källskatter	11 295	11 295
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	11 830	11 829
	49 159	53 826

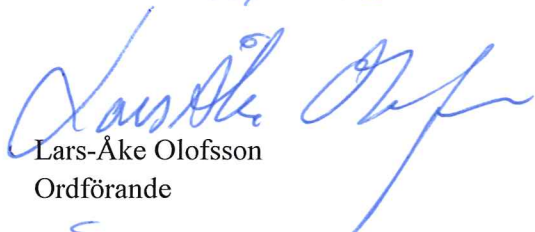
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	11 000	13 214
Förskottsbetalda hyror och avgifter	136 225	118 516
Upplupna uppvärmningskostnader	47 834	46 943
Upplupna reparationer och underhåll	18 625	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 125	12 700
	240 809	191 373

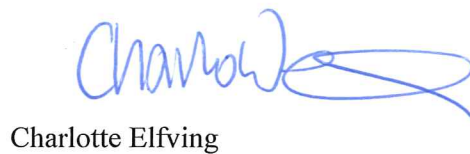
Not 15 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Kassamedel	1 000	1 000
Banktillgodohavanden	25 232	25 117
Avräkning Klientmedel	1 822 536	1 679 574
	1 848 768	1 705 691

Uppsala 30/3 2020



Lars-Åke Olofsson
Ordförande



Charlotte Elfving



Åsa Brozén



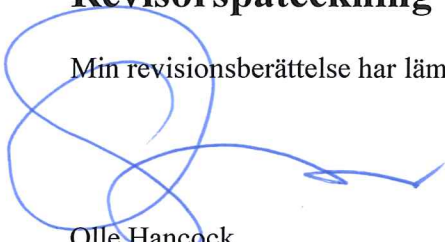
Olof Roxå

Sara Lovisin



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats .



Olle Hancock
Revisor