

Årsredovisning 2022

Brf Saga
717600-2108



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SAGA

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1933-01-25. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-01-02.

Säte

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kvarngärdet 11:1. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 45 bostadsrätter om totalt 2 687 kvm och 3 lokaler om 134 kvm.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad If Skadeförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Lars Åke Olofsson	Ordförande
Inez Kahlström	Ledamot
Charlotte Elfving	Ledamot
Kristin Norgren	Ledamot
Olof Roxå	Ledamot
Donny Wallin	Suppleant
Dawn Anthony	Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisorer

Olle Hancock	Revisor
Märta Brunnberg	Revisor
Erik Thermaenius	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

2023 Renovering av Saga-salen, avslutas våren 2023. Uppfräschning hussockel. Radonmätning.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	PD Miljövårdsservice & Förvaltning
Fastighetsjour	Recover
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Vattenfall
VA/avlopp	Uppsala Vatten och Avfall
Sophämtning, returprodukter	Uppsala Vatten och Avfall, Prezero
Kabel-tv	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Simpleko

Övrig verksamhetsinformation

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

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 80 291 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 366 700 kronor, vilket avser renovering av bastu. Kostnaden har belastat resultatet. Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 70 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 802 069	1 775 868	1 779 380	1 781 352
Resultat efter fin. poster	-203 655	-209 991	-336 381	-40 003
Soliditet, %	7	8	10	12
Yttre fond	242 326	425 193	758 958	658 958
Taxeringsvärde	59 729 000	46 260 000	46 260 000	46 260 000
Bostadsyta, kvm	2 687	2 687	2 687	2 687
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	611	611	611	611
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 891	3 960	4 028	4 090
Genomsnittlig skuldränta, %	1,17	0,97	1,05	1,29
Belåningsgrad, %	102,39	102,45	102,52	102,39

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	153 600	-	-	153 600
Upplåtelseavgifter	147 188	-	-	147 188
Fond, yttre underhåll	425 193	-	-182 867	242 326
Balanserat resultat	484 153	-209 991	182 867	457 030
Årets resultat	-209 991	209 991	-203 655	-203 655
Eget kapital	1 000 144	0	-203 655	796 489

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	457 030
Årets resultat	-203 655
Totalt	<u>253 375</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Balanseras i ny räkning	53 375
	<u>253 375</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 802 069	1 775 868
Rörelseintäkter		0	14 474
Summa rörelseintäkter		1 802 069	1 790 342
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 433 840	-1 427 958
Övriga externa kostnader	7	-153 660	-151 381
Personalkostnader	8	-83 675	-105 803
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-211 009	-210 998
Summa rörelsekostnader		-1 882 183	-1 896 140
RÖRELSERESULTAT		-80 115	-105 799
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-123 577	-104 192
Summa finansiella poster		-123 540	-104 192
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-203 655	-209 991
ÅRETS RESULTAT		-203 655	-209 991

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	10 210 689	10 384 581
Markanläggningar	11	302 030	332 234
Maskiner och inventarier	12	0	6 913
Summa materiella anläggningstillgångar		10 512 719	10 723 728
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 512 719	10 723 728
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		2 244	51 306
Övriga fordringar	13	4 429	3 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	109 687	89 353
Summa kortfristiga fordringar		116 360	143 696
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 092 256	1 195 501
Summa kassa och bank		1 092 256	1 195 501
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 208 616	1 339 197
SUMMA TILLGÅNGAR		11 721 336	12 062 925

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		300 788	300 788
Fond för yttre underhåll		242 326	425 193
Summa bundet eget kapital		543 114	725 981
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		457 030	484 153
Årets resultat		-203 655	-209 991
Summa fritt eget kapital		253 375	274 163
SUMMA EGET KAPITAL		796 489	1 000 144
<i>Inre fond</i>			
Medlemmarnas inre fond		21 369	26 034
Summa inre fond		21 369	26 034
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 225 508	4 296 758
Summa långfristiga skulder		7 225 508	4 296 758
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 228 750	6 342 500
Leverantörsskulder		165 929	118 859
Skatteskulder		4 002	4 897
Övriga kortfristiga skulder		33 159	32 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	246 129	241 705
Summa kortfristiga skulder		3 677 969	6 739 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 721 336	12 062 925

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 195 501	1 545 716
Resultat efter finansiella poster	-203 655	-209 991
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	211 009	210 998
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 354	1 007
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	27 336	-39 793
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	51 730	-126 429
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	86 421	-165 215
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	-4 665	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-185 000	-185 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-189 665	-185 000
Årets kassaflöde	-103 244	-350 215
Likvida medel vid årets slut	1 092 256	1 195 501

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Saga har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	75 år
Fastighetsförbättringar	30 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas 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 20,6%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 4 921 781 (4 921 781) kronor.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Erhållna bidrag	0	14 475
Hysesintäkter, lokaler	143 808	110 936
Årsavgifter, bostäder	1 642 560	1 642 560
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 701	22 372
Övriga intäkter	0	-1
Summa	1 802 069	1 790 342

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	2 700	2 602
Fastighetsskötsel	83 760	82 224
Städning	9 751	0
Summa	96 211	84 826

Not 4, Reparationer	2022	2021
Löpande reparationer och underhåll	80 291	149 240
Planerat underhåll	366 700	282 867
Summa	446 991	432 107

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	59 112	65 612
Sophämtning	117 933	68 383
Uppvärmning	378 355	385 150
Vatten	130 911	137 777
Summa	686 311	656 922

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	54 928	53 209
Fastighetsskatt	75 645	72 255
Kabel-TV	73 754	71 639
Självrisker	0	57 000
Summa	204 327	254 103

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnader	1 120	4 946
Ekonomisk förvaltning	57 538	54 640
Förbrukningsmaterial	49 908	49 743
Övriga förvaltningskostnader	45 094	42 052
Summa	153 660	151 381

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Löner, arbetare	12 410	37 273
Sociala avgifter	16 887	23 099
Styrelsearvoden	51 350	50 850
Övriga personalkostnader	3 028	-5 419
Summa	83 675	105 803

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	123 577	103 687
Övriga räntekostnader	0	505
Summa	123 577	104 192

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	14 461 816	14 461 816
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>14 461 816</u>	<u>14 461 816</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 077 235	-3 903 353
Årets avskrivning	-173 892	-173 882
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 251 127</u>	<u>-4 077 235</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>10 210 689</u></u>	<u><u>10 384 581</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	200 000	200 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 729 000	25 060 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	21 200 000
Summa	59 729 000	46 260 000

Not 11, Markanläggningar	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	604 062	604 062
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>604 062</u>	<u>604 062</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-271 828	-241 624
Årets avskrivning	-30 204	-30 204
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-302 032</u>	<u>-271 828</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>302 030</u></u>	<u><u>332 234</u></u>
Not 12, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	34 561	34 561
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>34 561</u>	<u>34 561</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-27 648	-20 736
Avskrivningar	-6 913	-6 912
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-34 561</u>	<u>-27 648</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>0</u></u>	<u><u>6 913</u></u>
Not 13, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	4 429	3 037
Summa	4 429	3 037
Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	55 771	49 897
Förvaltning	14 384	0
Kabel-TV	20 321	18 437
Vatten	9 022	11 788
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 189	9 231
Summa	109 687	89 353

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hypotek	2024-08-23	0,79 %	3 076 758	3 111 758
Swedbank Hypotek	2023-03-28	3,38 %	3 078 750	3 113 750
Swedbank Hypotek	2023-01-25	1,09 %	3 078 750	3 113 750
Swedbank Hypotek	2023-01-28	2,46 %	1 220 000	1 300 000
Summa			10 454 258	10 639 258
<i>Varav kortfristig del</i>			3 228 750	6 342 500

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	5 528	5 301
Förutbetalda avgifter/hyror	150 165	148 864
Renhållning	4 786	0
Uppvärmning	59 206	59 095
Utgiftsräntor	15 401	8 402
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 043	20 043
Summa	246 129	241 705

Not 17, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	15 912 000	15 912 000
Summa	15 912 000	15 912 000

Uppsala, 2023-05-08
Ort och datum

Lars Åke Olofsson
Lars Åke Olofsson
Ordförande

Charlotte Elfving
Charlotte Elfving
Ledamot

Kristin Norgren
Kristin Norgren
Ledamot

Olof Roxå
Olof Roxå
Ledamot

Inez Kahlström
Inez Kahlström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-08

Olle Hancock
Olle Hancock
Revisor

Märta Brunnberg
Märta Brunnberg
Revisor