

# Årsredovisning

---

## BRF SÅGEN U.P.A

766600-0166

Styrelsen för BRF SÅGEN U.P.A får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Företaget har sitt säte i Karlsborg.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1952 på fastigheterna Dammen 1 och Sågen 1 i Karlsborg som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 4 hus med 7 ingångar med adresserna Smedjegatan 20-32.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkta ) enligt inkomstskattelagen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår moment styrelseansvar.

Fastigheten innehåller 54 lägenheter med en bostadsyta på 3464 kvm.

Årsavgiften höjdes med 3 % från och med 240101.

Taxeringsvärdet är 22 911 000 kr

Aktuell underhållsplan saknas. Föreningen arbetar med att ta fram en underhållsplan

De senaste åren har föreningen gjort följande större investeringar i fastigheten

Byte av fönster (2009)

Renovering av balkonger (2013)

Stambyte i ett stort antal kök (2010)

Byte av avloppsstammar i källare (2019)

Asfaltering av föreningens allmänna ytor har utförts. (2020)

Nytt staket har satts upp istället för ölandstoken i rabatten som var i dåligt skick.(2021)

Del av tak lades om 2023.

År 2024 skall de trycksatta ledningarna i badrum och toaletter bytas. Samtidigt skall stambyte ske i de kök som inte åtgärdades vid förra renoveringen.

Avloppet i C-husets källare skall bytas.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året en medlem hamnat i obestånd och inte kunnat betala sin årsavgift. Föreningen har därför begärt att kronofogden skall sälja bostadsrätten på exekutiv auktion.

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2023. På stämman deltog 8 medlemmar varav 6 var röstberättigade.

Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antal innehavare.

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Inge Johansson ordförande  
Tage Persson vice ordförande  
Lars Ramsin ledamot  
Malin Bring ledamot  
Anders Stockenberg ledamot  
Filip Jillbratt ledamot

Karl Hagdahl suppleant  
Anna Larsson suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Inge Johansson, Tage Persson, Lars Ramsin samsuppleanterna Karl Hagdahl och Anna Larsson..

Styrelsen har under året hållit 7 styrelsemöten.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av Tage Persson, Inge Johansson samt Thomas Nilsson två i förening. Thomas Nilsson är extern firmatecknare.

Vicevärd/kassör har varit Thomas Nilsson.

Fastighetsskötare har varit Krister Nyberg .  
Revisorer har varit Ann-Charlotte Edén Kindbom och Ann-Britt Westman.

Intresset bland medlemmarna att ingå i valberedningen är obefintligt. Årets föreningsstämma beslöt att vicevärd och styrelse fick sköta detta.

#### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>
Nettoomsättning	2 781	2 651	2 647	2 607
Resultat efter finansiella poster	356	432	545	506
Soliditet %	65	62	58	53
Sparande (kr) per kvadratmeter	337			0
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	244			
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	781	744	729	729
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	782	846	910	973
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	97			
Räntekänslighet %	1			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	782			

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	63 204	1 600 000	3 218 100	431 667
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Avsättning yttre fond		70 000	-70 000	
Balanseras i ny räkning			431 667	-431 667
Årets resultat				356 045
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>63 204</b>	<b>1 670 000</b>	<b>3 579 767</b>	<b>356 045</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	3 579 767
Årets resultat	356 045
<i>Summa</i>	<i>3 935 812</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	70 000
Balanseras i ny räkning	3 865 812
<i>Summa</i>	<i>3 935 812</i>

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

# RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 781 324	2 651 139
Övriga rörelseintäkter		11 644	–
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 792 968</b>	<b>2 651 139</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 563 153	-1 420 714
Personalkostnader	4	-433 177	-408 612
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-335 095	-331 895
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 331 425</b>	<b>-2 161 221</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>461 543</b>	<b>489 918</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		473	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 971	-58 275
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-105 498</b>	<b>-58 251</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>356 045</b>	<b>431 667</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>356 045</b>	<b>431 667</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>356 045</b>	<b>431 667</b>

# BALANSRÄKNING

1

2023-12-31 2022-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	6 675 872	6 474 923
Fastighetsinventarier	7	99 297	108 121
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>6 775 169</i>	<i>6 583 044</i>

### Summa anläggningstillgångar

**6 775 169 6 583 044**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar (förskottsbetalda)		-157 021	-206 250
Övrig fordran	8	10 301	11 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	71 094	63 872
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>-75 626</i>	<i>-131 086</i>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		2 065 765	2 146 226
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 065 765</i>	<i>2 146 226</i>

### Summa omsättningstillgångar

**1 990 139 2 015 140**

## SUMMA TILLGÅNGAR

**8 765 308 8 598 184**

2023-12-31 2022-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		63 204	63 204
Yttre fond		1 670 000	1 600 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 733 204</i>	<i>1 663 204</i>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		3 579 767	3 218 100
Årets resultat		356 045	431 667
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>3 935 812</i>	<i>3 649 767</i>

**Summa eget kapital**

**5 669 016 5 312 971**

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	10	–	2 931 248
------------------------------------	----	---	-----------

**Summa långfristiga skulder**

**– 2 931 248**

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 711 248	–
Inre fond		83 574	83 574
Leverantörsskulder		192 524	171 914
Skatteskulder		24 324	14 838
Övriga skulder	12	42 622	43 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	42 000	40 632

**Summa kortfristiga skulder**

**3 096 292 353 965**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**8 765 308 8 598 184**

# KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01  
2023-12-31

## Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	461 543
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	335 095
Erhållen ränta	301
Erlagd ränta	-105 971
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>690 968</i>

## Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-3 607
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-20 601

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**666 760**

## Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-527 220
---	----------

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-527 220**

## Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-220 000
--------------------------------	----------

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-220 000**

## Årets kassaflöde

**-80 460**

## Likvida medel vid årets början

**2 146 226**

## Likvida medel vid årets slut

**2 065 766**



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden

	Procent	År
<i>Byggnader och mark</i>		
Byggnad	3	33,3
Fönsterrenovering	3	33,3
Balkongrenovering	3	33,3
Stambyten	3	33,3
Trycksatta ledningar	3	33,3
Takrenovering	3	33,3
Badrumsrenovering	3	33,3
Markanläggningar	5	20
<i>Fastighetsinventarier</i>		
Fastighetsinverarier	20	5

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Bostadsavgift	2 705 414	2 576 664
Lokalhyra	21 300	20 175
Garagehyra + elplatser	54 610	54 300
Summa	<b>2 781 324</b>	<b>2 651 139</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
El för belysning	71 781	92 804
Vatten och avlopp	168 987	156 900
Renhållning	53 833	63 821
Fjärrvärme	605 743	553 734
Trappstädning	115 736	60 000
Reparation av fastighet	108 584	120 838
Fastighetsskatt	73 710	73 710

Kabel-TV	64 936	61 560
Fastighetsförsäkring	61 074	58 924
Styrelsearvoden	65 000	65 000
Revisionsarvoden	7 500	7 500
Kostnad föreningsstämma	4 565	4 375
Advokatkostnader	53 288	0
Övriga kostnader	108 416	101 548
<b>Summa</b>	<b>1 563 153</b>	<b>1 420 714</b>

<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Lön kollektivanställda	162 836	155 013
	Lön övriga	219 821	205 929
	Sociala avgifter	47 385	45 305
	Arbetsmarknadsförsäkringar	1 362	536
	Övriga personalkostnader	1 773	1 829
	<b>Summa</b>	<b>433 177</b>	<b>408 612</b>

<b>Not 5</b>	<b>Avskrivningar</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Avskrivning fönster	86 596	86 596
	Avskrivning stambyte	82 216	82 216
	Avskrivning badrumsrenovering	13 575	13 575
	Avskrivning balkongrenovering	54 900	54 900
	Avskrivning markanläggning	29 117	29 117
	Avskrivning inventarier	59 750	65 289
	Avskrivning trycksatta ledningar	606	202
	Avskrivning tak	8 335	0
	<b>Summa</b>	<b>335 095</b>	<b>331 895</b>

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	11 378 519	11 358 306
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	476 294	20 213
	Utgående anskaffningsvärden	11 854 813	11 378 519
	Ingående avskrivningar	-4 903 596	-4 636 990
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-275 345	-266 606
	Utgående avskrivningar	-5 178 941	-4 903 596
	<b>Redovisat värde</b>	<b>6 675 872</b>	<b>6 474 923</b>

<b>Not 7</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	1 327 632	1 230 038
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	50 926	97 594
	Utgående anskaffningsvärden	1 378 558	1 327 632
	Ingående avskrivningar	-1 219 511	-1 154 222
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-59 750	-65 289
	Utgående avskrivningar	-1 279 261	-1 219 511
	<b>Redovisat värde</b>	<b>99 297</b>	<b>108 121</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Skattekonto	10 300	11 292
	Summa	<b>10 300</b>	<b>11 292</b>
<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Förskottsbetald arrende p-plats	2 000	2 000
	Fora	34	0
	Förutbetald försäkring	69 060	61 872
	Summa	<b>71 094</b>	<b>63 872</b>
<b>Not 10</b>	<b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Stadshypotek 1 år 4,64 %	0	1 776 248
	Stadshypotek 3 år 2,23 %	0	1 155 000
	Summa	<b>0</b>	<b>2 931 248</b>
<b>Not 11</b>	<b>Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Stadshypotek villkorsändringsdag 241230	1 736 248	0
	Stadshypotek villkorsändringsdag 241230	975 000	0
	Summa	<b>2 711 248</b>	<b>0</b>
<b>Not 12</b>	<b>Övriga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Personalens källskatt	31 980	31 975
	Sociala avgifter	10 590	11 003
	Särskild löneskatt	52	29

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Revisionskostnad	7 500	7 500
	Upplupen semesterlöneskuld	31 300	30 000
	Arbetgivaravgift semesterlöneskuld	3 200	3 000
	Fora	0	132
	Summa	<b>42 000</b>	<b>40 632</b>

Not 14	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 218 750	5 218 750
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 218 750</b>	<b>5 218 750</b>

UNDERSKRIFTER

Karlsborg



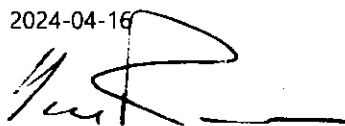
Inge Johansson  
2024-04-16



Malin Bring  
2024-04-16



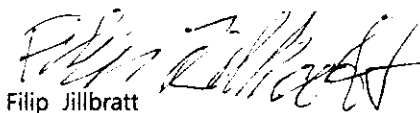
Tage Persson  
2024-04-16



Lars Ramsin  
2024-04-16

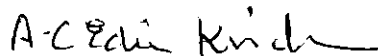


Anders Stockenberg  
2024-04-16



Filip Jilbratt  
2024-04-16

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-14



Ann-Charlotte Edén Kindborm  
Extern revisor



Ann-Britt Westman  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Sågen upa Karlsborg  
Org nr 766600-0166

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för Brf Sågen upa i Karlsborg för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

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

Karlsborg 2024-05-14

  
Ann-Charlotte Eden-Kindbom  
Revisor

  
Ann-Britt Westman  
Intern revisor