

Årsredovisning för
BRF Sågenvägen
769622-0131

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sågenvägen, 769622-0131, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2010-09-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04 hos Bolagsverket.

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

Fastigheten
Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vendelsö 3:114 på adressen Sågenvägen 8-32 i Vendelsö. Föreningen har 34 hyreslägenheter och 166 bostadsrätter om totalt 13 866 kvm och 10 lokaler om 1 460 kvm.
Äganderätt gäller för tomten.
Underhållsplan finns för 5 år.

Försäkring
Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret..

Styrelsens sammansättning

Johan Skoglund	Ordförande
Carl Nyberg	Vice ordförande
Mona Neppenström	Sekreterare
Katarina Wallin	Ledamot
Marina Olsson	Ledamot

Valberedning
Alexandra Helldén och Börje Arnesén.

Firmateckning
Två i förening

Revisorer
Margareta Kleberg Auktoriserad revisor, BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer
Ekonomisk förvaltning Uaccount AB

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kkr 2019-12-31
Nettoomsättning	14 502	14 392	14 229	13 937	14 089
Resultat efter fin.poster	-5 268	-7 442	-2 615	-4 578	-579
Soliditet %	44	44,7	44,7	44,8	43,3
Årsavg/kvm bostadsrättsyta (kr)	791				
Skuldsättningsgrad/kvm totalyta (kr)	7 469				
Skuldsättningsgrad/kvm br yta (kr)	10 215				
Sparande/kvm totalyta (kr)	-34				
Räntekänslighet %	12,9				
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	258				
Årsavgifters andel av totala intäkter (%)	59,2				

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppgraderat belysningen i källare och trapphus
Uppgraderat brandskyddet i alla hus
Målat murarna vid torget och bakom Hemköp
Monterat flaggstänger i område

Vi fortsätter att renovera hyreslägenheter för att bibehålla en hög standard inom föreningen.

Styrelsen fortsätter vara tillgänglig för alla boende med mail, hemsida samt vicevärd med jour dygnet runt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 201 st.

Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7.

Vid räkenskapsårets slut fanns det 203 medlemmar i föreningen.
Det har under året skett 8 överlåtelser.

Eget kapital

	202212-31	Dispositioner	2023-12-31
Insatser	109 772	1 005	110 777
Upplåtelseavgifter	34 032	1 535	35 566
Fond, yttre underhåll	23 467	426	23 893
Balanserat resultat	-63 246	-7 856	-71 101
Årets resultat	-7 430	2 162	-5 268
Vid årets slut	96 595	-2 728	93 867

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp i kkr
Balanserat resultat	-71 101
Årets resultat	-5 268
Totalt	-76 369
Styreslen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	-426
Avlyft från yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-75 943
Totalt	-76 369

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Uppllysning om negativt resultat

Föreningen visar ett underskott vilket främst beror på planenliga avskrivningar, men även på att föreningens kostnader, bland annat räntekostnaderna, har ökat. Styrelsen arbetar med att se över behov av avgiftshöjningar för att täcka kostnadsökningarna. Föreningen har ett stort antal hyresrätter som successivt kommer att kunna upplåtas till bostadsrätter. De medel som kommer in till föreningen vid upplåtelser används till planerat underhåll och investeringar i föreningens fastighet och byggnader. Styrelsens bedömning är därför att det kommer att finnas medel för kommande underhåll genom upplåtelser av idag befintliga hyresrätter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	14 502	14 392
Övriga rörelseintäkter		620	60
		<u>15 122</u>	<u>14 452</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-10 873	-13 809
Övriga externa kostnader	4	-726	-670
Personalkostnader	5	-1 273	-1 392
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 749	-4 779
Rörelseresultat		<u>-2 499</u>	<u>-6 198</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 779	-1 232
Resultat efter finansiella poster		<u>-5 268</u>	<u>-7 430</u>
Resultat före skatt		<u>-5 268</u>	<u>-7 430</u>
Årets resultat		<u>-5 268</u>	<u>-7 430</u>



Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	209 023	213 006
Inventarier, verktyg och installationer	8	188	236
		<u>209 211</u>	<u>213 242</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>209 211</u>	<u>213 242</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		265	158
Aktuell skattefordran		364	364
Övriga fordringar		7	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	415	411
		<u>1 051</u>	<u>995</u>
Kassa och bank		<u>3 015</u>	<u>1 826</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 066</u>	<u>2 821</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>213 277</u>	<u>216 063</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		146 343	143 803
Fond för yttre underhåll		23 893	23 467
		<u>170 236</u>	<u>167 270</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-71 101	-63 246
Årets resultat		-5 268	-7 430
		<u>-76 369</u>	<u>-70 676</u>
Summa eget kapital		<u>93 867</u>	<u>96 594</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	54 037	66 325
		<u>54 037</u>	<u>66 325</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	61 593	49 872
Leverantörsskulder		997	700
Skatteskulder		394	394
Övriga kortfristiga skulder		288	273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 101	1 905
		<u>65 373</u>	<u>53 144</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>213 277</u>	<u>216 063</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-5 268	-7 430
Årets avskrivningar		4 749	4 780
		<u>-519</u>	<u>-2 650</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-519	-2 650
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundefordringar		-107	95
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-17	414
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		578	89
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-65	-2 052
Investeringsverksamheten			
Årets investeringar		-718	-5 288
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-718	-5 288
Finansieringsverksamheten			
Eget bundet kapital		2 540	7 005
Minskning av långfristiga skulder		-567	-548
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 973	6 457
Årets kassaflöde		1 190	-883
Likvida medel vid årets början		1 826	2 709
Likvida medel vid årets slut		3 016	1 826

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Avskrivningar

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 1%
- Fastighetsförbättringar 2,5 - 10%
- Maskiner och inventarier 10 - 20%

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 har tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 589 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

X

Not 2 Rörelseintäkter

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elintäkter	500	503
Hysesintäkter, bostad	3 158	2 874
Hysesintäkter, lokaler	1 347	1 356
Hysesintäkter, p-platser, garage	893	1 073
Parkeringservice intäkter	204	197
Årsavgifter, bostäder	8 455	8 338
Föreningslokal	17	16
Övriga intäkter	635	95
Summa	15 209	14 452

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel		
Besiktning och service	162	198
Städning	290	268
Trädgårds/markarbete	529	2 208
Övrigt	-	11
Summa	981	2 685
Reparationer		
Reparationer	4 416	5 148
Summa	4 416	5 148
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	1 438	2 028
Sophämtning	438	449
Uppvärmning	1 672	1 667
Vatten	882	857
Summa	4 430	5 001
Övriga driftskostnader		
Bredband	215	158
Fastighetsförsäkringar	377	368
Fastighetsskatt	394	394
Kabel-TV	60	55
Summa	1 046	975
	10 873	13 809

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsmaterial	39	59
Juridiska kostnader	174	6
Kamerala kostnader	176	218
Konsultkostnader	230	266
Revisionskostnader	73	58
Utlägg och kontorsinventarier	5	42
Övriga förvaltningskostnader	29	21
Summa	726	670

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner, arbetare	23	43
Löner, tjänstemän	543	625
Sociala avgifter	289	306
Styrelsearvoden	414	414
Övriga personalkostnader	4	4
Summa	1 273	1 392

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	2 779	1 232
Summa	2 779	1 232

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	244 067	238 118
-Nyanskaffningar	662	5 949
Vid årets slut	244 729	244 067
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-31 061	-26 450
-Årets avskrivning	-4 646	-4 611
Vid årets slut	-35 707	-31 061
Redovisat värde vid årets slut	209 022	213 006
Varav mark	36 915	36 915
Taxeringsvärde byggnad	133 414	133 414
Taxeringsvärde mark	43 774	43 774

Not 8 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 119	2 119
-Nyanskaffningar	55	
	<u>2 174</u>	<u>2 119</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 883	-1 714
-Årets avskrivning	-103	-169
	<u>-1 986</u>	<u>-1 883</u>
Redovisat värde vid årets slut	188	236

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Bredband, porttelefon	52	61
Försäkringspremier	159	153
Parkeringservice	204	198
	<u>415</u>	<u>412</u>

Not 10 Kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:	61 593	49 872

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Ränteändring	Skuld	Skuld
			2023-12-31	2022-12-31
SEB	1,11%		7 000	7 000
SEB	3,82%		16 524	16 932
SEB	0,88%		20 400	20 400
SEB	1,01%		5 000	5 000
SEB	4,03%		7 400	7 400
SEB	1,11%		20 400	20 400
SEB	4,03%		6 125	6 265
SEB	5,0%		20 400	20 400
SEB	4,56%		12 400	12 400
			<u>115 649</u>	<u>116 197</u>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
EI	123	244
Förutbetalda avgifter/hyror	1 002	1 156
Löner/Semesterersättningar	118	130
Sociala avgifter	37	41
Uppvärmning	242	235
Utgiftsräntor	510	28
Fastighetskatt	394	394
Övr upplupna kostnader	70	71
	<u>2 496</u>	<u>2 299</u>

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	121 000	121 000
Summa ställda säkerheter	121 000	121 000

Not 14 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna, dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat plus amorteringar dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Med justerat resultat avses årets resultat ökat med åretsavskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. I

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och VA dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Underskrifter

Vendelsö 2024 - 05-01



Johan Skoglund
Ordförande



Carl Nyberg
Vice ordförande



Mona Neppenström
Sekreterare



Katarina Wallin
Ledamot



Marina Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2024

BDO MÅLARDALEN AB



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor