



Årsredovisning 2020

Brf Sagoslingan

Org. 769623-8588

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Sagoslingan 13, 141 92 Huddinge

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse får även omfatta lägenhetsförråd samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastigheter, Blåbärriset 1 och Lingonriset 1 i Huddinge kommun, förvärvades i december 2015 genom ett förvärv av ett aktiebolag, Blåbärsskogens Fastighets AB. Detta aktiebolag sålde fastigheten till föreningen. Under 2016 påbörjades uppförandet av 4 flerfamiljshus med 64 bostadslägenheter. Byggnationen färdigställdes från september 2017 till december 2017. Under 2017 gjordes en fastighetsreglering så att föreningens fastigheter slogs samman till en fastighet, Blåbärriset 1 i Huddinge kommun.

Den totala boendeytan uppgår till 4 084 m² och den innehåser med äganderätt. Parkeringsplatser hyrs ut till föreningens medlemmar. Föreningen har en gästlägenhet som medlemmarna kan hyra.

4 st	1 r o k 26 kvm
16 st	2 r o k 44 kvm
4 st	2 r o k 46 kvm
12 st	3 r o k 54 kvm
12 st	3 r o k 81 kvm
16 st	4 r o k 92 kvm

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-28 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-05-12. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-05-12.

Föreningens fastigheter, förvärvades i december 2015 genom förvärv av ett aktiebolag, Blåbärsskogens Fastighets AB. Detta aktiebolag sålde fastigheten till föreningen till bokfört värde. Föreningen redovisar fastigheten till verkligt värde. Fastigheten kommer därmed att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet vilket innebär att föreningen kommer att ha en uppskjuten skatteskuld som utlöses om föreningen skulle sälja fastigheten. Då föreningen inte har en sådan avsikt värderas skatteskulden till noll kronor.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen har tecknat fastighetsförsäkring hos Protector Försäkring ASA fr.o.m. de första inflyttningarna i september 2017. Bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar ingår i föreningens försäkring.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Montering av portöppnare i alla fyra husen	2019

Den tekniska förvaltningen sköts av NKG Trygg Fastighet.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Simpleko AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 92 st. Antalet nytillkomna medlemmar under året är 12 st. Antalet medlemmar som utträtt under året är 13. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 91 st. Antalet överlåtelser under året är 8.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-11 haft följande sammansättning:

Patric Näsström	ledamot/ordf.
Patrik Rosquist	ledamot
Thomas Rosén	ledamot
Kerstin Hedberg	suppleant

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Till **revisor** har KPMG AB Revisionsbyrå valts.

Till valberedning valdes Birgitta Åström samt Pia Stenström.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått 8 st. + 1 budgetmöte. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Den pågående pandemin har påverkat styrelsens arbete och mötesfrekvens.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Avgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför 2021 beslutades att avgifterna skulle vara fortsatt oförändrade.

Genomförda åtgärder

Laddningsstationer för elbilar
Upphandling av lekredskap till lekparken
Inköp av pergola samt utemöbler
Upphandling av häck och buskar vid lekplatsen/grillplatsen
Inköp av trädgårdsmaskiner/redskap

Planerat underhåll av föreningens fastighet uppgår till 83 kkr för nästa räkenskapsår. Avsättning till yttre fond sker med minst 45 kr/m² bostadsarea per år.. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	Kostnad/Kkr.
Markkompletteringar	50
Fasader	40
Sophus	5
Utvändigt övrigt	7
Entrépartier	5
Vatten o avlopp	10
Slamsugning	10
FTXfilter inköp nya	26
Belysning	10
Allmän skötsel	10

Under året har medlemmarna träffats på stämman i juni samt vid 2 städdagar då vi vår som höst bytt filter på FTX-aggregaten.

Styrelsen har haft fysiska och digitala möten med Småa för få igång den tvåårsbesiktning som Småa inte prioriterat. Den pågående pandemin har dessutom försvårat för hantverkare att utföra arbeten i föreningen.

Individuella fel i lägenheter har primärt prioriterats av Småa.

Föreningens hemsida är igång och administreras av styrelsen www.sagoslingan.se Officiell information och handlingar från styrelsen finns där att tillgå.

En medlem har skapat en Facebookgrupp, Brf Sagoslingans, för föreningens medlemmar. Här kan man exempelvis dela med sig av tips, låna ut parkeringsplatser eller låna saker av varandra. Allt för ett bättre boende och gemenskap tillsammans.

Bygglov har sökts och beviljats för balkonginglasning. Under december så började Balkongrutan sitt arbete hos aktuella medlemmar.

Nya uppdaterade trivselregler har delats ut till alla medlemmar och de finns att tillgå på föreningens hemsida.

En pergola samt och tvåpicknickbord köptes in till sommaren 2020. Ett stort tack de medlemmar som var styrelsen behjälplig. Lekplatsen kommer under våren 2021 uppdateras med nya lekredskap då en upphandling gjordes under 2020.

Avtal har slutits med företaget Gröna Penslar som kommer att sköta föreningens grönytor. Gröna Penslar kommer utföra uppdrag i föreningen efter anvisning av styrelsen.

Det är glädjande att föreningen under året har erbjudit parkeringsplatser med laddstationer för elbilar. 100 tusen av investeringskostnaden om 200 tusen har styrelsen återsökt och också fått beviljat från Naturvårdsverket.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	159 636 000	784 000	183 780	-492 485	-499 460	159 611 835
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			183 780	-183 780		
Balanseras i ny räkning				-499 460	499 460	
Årets resultat					-664 418	-664 418
Belopp vid årets utgång	159 636 000	784 000	367 560	-1 175 725	-664 418	158 947 417

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, kr	3 568 021	3 621 936	2 946 202	0	0
Resultat efter finansiella poster, kr	-664 418	-499 460	-308 705	0	0
Soliditet, %	79	78	79	65	4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	707	706	531	0	0
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 427	10 849	10 904	20 665	0
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	39 088	39 280	39 341	38 732	0
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,36	1,38	0,71	0,00	0,00
Fastighetens belåningsgrad, % **	21	22	22	42	296

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 175 725
Årets resultat	-664 418
	<hr/>
	-1 840 143
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	183 780
I ny räkning överföres	-2 023 923
	<hr/>
	-1 840 143

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1%

Installationer 10%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

Fastighets skatt

Hyreshus beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429:- per lägenhet. Dock är nybyggda fastigheter befriade från fastighetsavgift de första 15 åren. Fastigheten har värdeår 2017 vilket betyder att föreningen inte betalar fastighetsavgift förrän 2033.

Yttre fond

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	2 890 425	2 884 716
	Hysesintäkter, p-plats	299 499	299 821
	El,	119 972	239 006
	Avgift, bredband	179 946	179 712
	Övriga sidointäkter	14 666	15 431
	Summa nettoomsättning	3 504 508	3 618 686
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Övriga ersättningar och intäkter	5 500	3 250
	Försäkringsersättningar	58 013	0
	Summa övriga rörelseintäkter	63 513	3 250
Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	59 458	73 853
	Städ	111 718	69 036
	Snöröjning & sandning	29 394	76 063
	Reparationer och underhåll	254 610	63 312
	Fastighetsel	290 172	401 679
	Fjärrvärme	315 728	352 703
	Vatten	55 684	53 066
	Sophämtning	82 805	85 056
	Försäkringspremier	46 601	41 876
	Bredband / Stadsnät	203 307	203 716
	Fastighetsskatt	0	60 800
	Övriga driftkostnader	60 804	0
	Summa driftkostnader	1 510 281	1 481 160
Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Inkasso/betalningsföreläggande	586	248
	Kameral förvaltning, grundavta	101 067	74 098
	Bankkostnader	4 664	4 026
	Revision	13 250	13 000
	Övriga kostnader	109 579	43 453
	Summa övriga externa kostnader	229 146	134 825

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Löner och ersättningar	50 000	47 500
	Sociala kostnader	13 589	13 720
	Summa personalkostnader	63 589	61 220

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	205 113 370	205 030 800
	Inköp	0	82 570
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 113 370	205 113 370
	Ingående avskrivningar	-3 660 854	-1 830 308
	Årets avskrivningar	-1 834 437	-1 830 546
	Utgående redovisat värde	199 618 079	201 452 516
	Redovisat värde byggnader	177 618 079	179 452 516
	Redovisat värde mark	22 000 000	22 000 000
	Summa redovisat värde	199 618 079	201 452 516
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	92 400 000	92 400 000
	varav byggnader:	69 000 000	69 000 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Inköp	211 250	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211 250	0
	Årets avskrivningar	-4 225	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 225	0
	Utgående redovisat värde	207 025	0

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	35 862	34 515
	Ekonomisk förvaltning	24 464	23 501
	Bredband	49 982	50 929
	El-intäkt Q3-Q4 2020	67 316	0
	Övrigt	6 400	6 270
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	184 024	115 215

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering/villkorsändring inom 2 till 5 år	0	896 000
	Amortering/villkorsändring efter 5 år	20 000 000	43 188 000
	Summa långfristiga skulder	20 000 000	44 084 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Stadshypotek	2021-03-01	1,27		20 000 000
Stadshypotek	2022-03-01	1,37		10 000 000
Stadshypotek	2023-03-01	1,66		10 000 000
Stadshypotek	2021-03-01	1,08	224 000	2 584 000
Summa			224 000	42 584 000
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
Amortering 2021				-224 000
Lån för villkorsändring under 2021				-22 360 000
Summa långfristiga skulder				20 000 000

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Fjärrvärme	40 947	43 961
	El	41 598	45 211
	Förutbet avg	308 903	222 023
	Övrigt	34 671	21 257
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	426 119	332 452

NOTER

Övriga noter

Not 12	Skulder för vilka säkerheter ställts	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	44 700 000	44 700 000
	Summa ställda säkerheter	<u>44 700 000</u>	<u>44 700 000</u>

Östersund 2021-

Thomas Rosén

Patrik Rosquist

Patric Näsström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021.

KPMG

Niklas Schierenbeck
Auktoriserad revisor