

Årsredovisning 2021

BRF SAGOSLINGAN

769623-8588



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SAGOSLINGAN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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 kommer 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. 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.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

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

Säte

Föreningen har sitt säte i Huddinge kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen förvärvade fastigheterna Blåbärriset 1 och Lingonriset 1 i Huddinge kommun i december 2015 genom ett förvärv av ett aktiebolag, Blåbärsskogens Fastighets AB. Detta aktiebolag sålde fastigheten till föreningen. Under 2016 påbörjades uppförandet av 4 st flerfamiljshus. Byggnationen färdigställdes i slutet av 2017. Under 2017 gjordes en fastighetsreglering så att föreningens fastigheter slogs samman till en fastighet, Blåbärriset 1 i Huddinge kommun.

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 4 084 kvm. Dessutom finns 70 parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar. Föreningen har även en gästlägenhet som medlemmarna kan hyra. I lägenheten finns sovplats, matplats, toalett med dusch samt ett litet pentry.

Lägenhetsfördelning:

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

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring ASA. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning

Patric Näsström	Ordförande
Amanda Törnstrand	Ledamot
Annelie Andersson	Ledamot
Max Simonsson	Ledamot
Thomas Rosén	Ledamot
Jakob Forsell	Suppleant
Jonas Henriksson	Suppleant

Valberedning

Birgitta Åström och Pia Stenström.

Firmateckning

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

Revisorer

Niklas Schierenbeck Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-13. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 ordinarie möten inkl. konstituerande möte, samt ett extra styrelsemöte . Pandemin har påverkat styrelsens arbete. Del av styrelsen har under möten närvarat digitalt.

Utförda historiska underhåll

2019	Montering portöppnare i alla hus
2020	Installation av laddstationer till elbilar
2020	Inköp av pergola samt utemöbler
2021	Ytterligare förråd i varje fastighet

Planerade underhåll

- 2022 Byte av ftx-filter två gånger om året.
2022 Bygga av lusthus.
2023 Utökning av antalet laddningsboxar.

Avsättning till yttre fond sker med minst 45 kr/m² bostadsarea per år. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning	NKG Trygg Fastighet

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är robust. Styrelsen arbetar med att opimera befintliga inkomstkällor och skära ned på onödiga kostnader samt upphandla avtal som gagnar föreningen på bästa sätt. Vidare så har föreningens lån att omförhandlats för att få bästa förmånliga ränta för föreningen.

Föreningens resultat för år 2021 är en förlust. I resultaträkning för 2021 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde.

Avgifterna under 2021 har varit oförändrade och i budgetarbetet inför 2022 beslutade styrelsen att avgifterna fortsatt skulle vara oförändrade.

Förändringar i avtal

Föreningen har tidigare inte haft avtal med något företag som skött våra grönytor. Under 2021 tecknades avtal med företaget Gröna Penslar om att sköta våra grönytor. Gröna Penslar har sedan våren 2021 utfört arbeten i föreningen på uppdrag av styrelsen. Förutom rensning av ogräs samt bevattning har stolpar till våra träd bytts ut och en större mängd barkmull har lagts ut för att motverka ogräs och bevara vatten i våra planteringar.

Övriga uppgifter

I maj 2021 utökades antalet förråd i föreningen efter förslag från medlem. Totalt 12 ytterligare förråd, 3 på varje vind, byggdes. Alla förråd är i skrivande stund uthyrda. Månatlig avgift för ett extra förråd är 120 kronor.

Våren 2021 asfalterades en yta vid hus 9 för att kunna användas som MC-parkering.

Alla befintliga laddningsboxar har under 2021 inte varit uthyrda. Styrelsen är dock medveten om att befintliga laddningsboxar inte kommer att täcka det framtida behovet och ett arbete gällande detta har inletts.

Planerade arbeten med lekplatsen/grillplatsen i form av häck och nya lekredskap har slutförts. Under våren 2022 kommer en lusthus att byggas vid denna yta.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022 = 4830 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 612 741	3 568 021	3 621 936	2 946 202
Resultat efter fin. poster	-1 294 154	-664 418	-499 460	-308 705
Soliditet, %	79	79	78	79
Yttre fond	551 340	367 560	183 780	-
Taxeringsvärde	92 400 000	92 400 000	92 400 000	79 400 000
Bostadsyta, kvm	4 084	4 084	4 084	4 084
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	707	708	706	531
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 372	10 427	10 849	10 904
Genomsnittlig skuldränta, %	1,12	1,36	1,38	0,71
Belåningsgrad, %	21,42	21,33	22,00	22,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	159 636 000	-	-32 690 000	126 946 000
Upplåtelseavgifter	784 000	-	32 690 000	33 474 000
Fond, yttre underhåll	367 560	-	183 780	551 340
Balanserat resultat	-1 175 725	-664 418	-183 780	-2 023 923
Årets resultat	-664 418	664 418	-1 294 154	-1 294 154
Eget kapital	158 947 417	0	-1 294 154	157 653 264

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 023 923
Årets resultat	-1 294 154
Totalt	<u>-3 318 076</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	183 780
Att från yttre fond i anspråk ta	-460 593
Balanseras i ny räkning	-3 041 263
	<u>-3 318 076</u>

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 612 741	3 504 509
Rörelseintäkter	3	0	63 513
Summa rörelseintäkter		3 612 741	3 568 022
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4-7	-2 339 023	-1 510 281
Övriga externa kostnader	8	-182 404	-229 146
Personalkostnader	9	-64 054	-63 589
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 845 564	-1 838 662
Summa rörelsekostnader		-4 431 045	-3 641 678
RÖRELSERESULTAT		-818 305	-73 657
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-475 849	-590 761
Summa finansiella poster		-475 849	-590 761
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 294 154	-664 418
ÅRETS RESULTAT		-1 294 154	-664 418

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	11	197 783 639	199 618 079
Maskiner och inventarier	12	95 901	207 025
Summa materiella anläggningstillgångar		197 879 540	199 825 104
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		197 879 540	199 825 104
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		18 481	38 272
Övriga fordringar	13	10 891	10 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	225 002	184 024
Summa kortfristiga fordringar		254 374	233 187
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 595 975	1 984 813
Summa kassa och bank		2 595 975	1 984 813
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 850 349	2 218 001
SUMMA TILLGÅNGAR		200 729 889	202 043 104

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		160 420 000	160 420 000
Fond för yttre underhåll		551 340	367 560
Summa bundet eget kapital		160 971 340	160 787 560
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 023 923	-1 175 725
Årets resultat		-1 294 154	-664 418
Summa fritt eget kapital		-3 318 076	-1 840 143
SUMMA EGET KAPITAL		157 653 264	158 947 417
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	32 136 000	20 000 000
Summa långfristiga skulder		32 136 000	20 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	10 224 000	22 584 000
Leverantörsskulder		247 305	81 783
Övriga kortfristiga skulder		2 935	3 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	466 385	426 119
Summa kortfristiga skulder		10 940 625	23 095 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		200 729 889	202 043 104

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	1 984 813	2 882 351
Resultat efter finansiella poster	-1 294 154	-664 418
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 845 564	1 838 662
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	551 410	1 174 244
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 187	-116 274
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	204 938	-20 258
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	735 162	1 037 712
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	100 000	-211 250
Kassaflöde från investeringar	100 000	-211 250
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-224 000	-1 724 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-224 000	-1 724 000
Årets kassaflöde	611 162	-897 538
Likvida medel vid årets slut	2 595 975	1 984 813

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sagoslingan 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	1 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Installationer	10 %

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

Fastigheten har åsatts värdeår 2017 och är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren. Fastigheten är skattebefriad t o m år 2032.

Fastighetslån

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

Not 2, Nettoomsättning	2021	2020
Avgift, bredband	179 712	179 946
El	161 895	119 971
Hysesintäkter, p-platser	336 182	299 499
Årsavgifter, bostäder	2 886 312	2 890 425
Övriga intäkter	48 640	14 668
Summa	3 612 741	3 504 509

Not 3, Övriga rörelseintäkter	2021	2020
Försäkringsersättningar	0	58 013
Övriga ersättningar och intäkter	0	5 500
Summa	0	63 513

Not 4, Fastighetsskötsel	2021	2020
Fastighetsskötsel	53 746	59 458
OVK	48 125	0
Snöskottning	58 751	29 394
Städning	82 110	111 718
Trädgårdsarbete	119 257	13 969
Övrigt	24 750	23 186
Summa	386 739	237 725

Not 5, Reparationer och underhåll	2021	2020
Reparationer	200 799	247 735
Underhåll	460 593	6 875
Summa	661 392	254 610

Not 6, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	512 808	290 172
Sophämtning	91 286	82 805
Uppvärmning	356 531	315 728
Vatten	59 608	55 684
Summa	1 020 233	744 389

Not 7, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	201 083	203 307
Fastighetsförsäkringar	48 327	46 601
Övrigt	21 249	23 650
Summa	270 659	273 557

Not 8, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnader	4 298	4 664
Ekonomisk förvaltning	102 442	101 067
Inkasso / betalningsföreläggande	0	586
Revisionsarvoden	17 438	13 250
Övriga förvaltningskostnader	58 226	109 579
Summa	182 404	229 146

Not 9, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	13 054	13 589
Styrelsearvoden	51 000	50 000
Summa	64 054	63 589

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	475 849	590 503
Övriga räntekostnader	0	258
Summa	475 849	590 761

Not 11, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	205 113 370	205 113 370
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>205 113 370</u>	<u>205 113 370</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 495 291	-3 660 616
Årets avskrivning	-1 834 440	-1 834 675
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-7 329 731</u>	<u>-5 495 291</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>197 783 639</u></u>	<u><u>199 618 079</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	22 000 000	22 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde mark	23 400 000	23 400 000
Summa	92 400 000	92 400 000
Not 12, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	211 250	0
Inköp	0	211 250
Bidrag	-100 000	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>111 250</u>	<u>211 250</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 225	0
Avskrivningar	-11 124	-4 225
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-15 349</u>	<u>-4 225</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>95 901</u></u>	<u><u>207 025</u></u>
Not 13, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	10 891	10 891
Summa	10 891	10 891

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	50 367	49 982
El-intäkter	42 762	67 316
Försäkringspremier	37 400	35 862
Förvaltning	24 978	24 464
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 495	6 400
Summa	225 002	184 024

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB	2021-03-01	1,27 %		20 000 000
Stadshypotek AB	2022-03-01	1,37 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	2023-03-01	1,66 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	2021-03-01	1,08 %		2 584 000
Stadshypotek AB	2024-03-01	0,67 %	20 000 000	
Stadshypotek AB	2024-03-01	0,67 %	2 360 000	
Summa			42 360 000	42 584 000

Varav kortfristig del

10 224 000 22 584 000

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 2022 omsätts vid förfall.

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	118 771	41 598
Förutbetalda avgifter/hyror	285 719	308 903
Uppvärmning	51 937	40 947
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 958	34 671
Summa	466 385	426 119

Not 17, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	44 700 000	44 700 000
Summa	44 700 000	44 700 000

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Patric Näsström
Ordförande

Amanda Törnstrand
Ledamot

Annelie Andersson
Ledamot

Max Simonsson
Ledamot

Thomas Rosén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

KPMG AB
Niklas Schierenbeck
Auktoriserad revisor