

Bostadsrättsföreningen Sågen 20
Org. Nr 769616-4909

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Sågen 20

Org. Nr 769616-4909



Räkenskapsåret

2012-01-01 – 2012-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK

BoVera Konsult AB

RB
SC
GK
JK

Bostadsrättsföreningen Sågen 20
Org. Nr 769616-4909

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sågen 20 i Stockholms kommun, organisationsnummer 769616-4909 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta om föreningen:

Föreningen förvärvade 2009-06-10 fastigheten Stockholm Sågen 20 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 63 057 675kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Föreningen har valt att betrakta sig som ett privatbostadsföretag.

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Medlemmar:

Föreningen har per 2012-12-31 totalt 45 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Zune Olsén

Simon Hagstrand

Björn Garpefjord Karlsson

Rolf Sundbom

Suppleanter:

Gabriella Sjögren

Stefan Lundgren

Jeanette Francke

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-06-11.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor Magnus Prööm.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till sju lägenheter överlåtits och en upplåtits.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med Stockholm Sågen 20 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 942 kvadratmeter. Fastigheten består av 38 st bostadslägenheter samt 3 lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 812 kvadratmeter och lokalytan till 1 544 kvadratmeter, totalt 3 356 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1965.

Bostadsrättsföreningen Sågen 20
Org. Nr 769616-4909

Försäkring:

Fastigheten är sedan 2009-06-10 fullvärdesförsäkrad hos Folksam Fastighetsförsäkring.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2012-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 27 464 480 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2012-12-31 till 54 004 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	16 200 000	20 200 000	36 400 000
Lokaler	10 000 000	3 604 000	13 604 000
Totalt	26 200 000	23 804 000	50 004 000

Väsentliga händelser under året:

Föreningen har upplåtit en lägenhet till bostadsrätt och för inkomsten från försäljningen av denna amorterat på föreningens lån.

Vi har under året arbetat mycket med att minska våra kostnader. Vi börjar se frukten av detta arbete nu.

Föreningen har beslutat att byta ekonomisk förvaltare. Sedan januari 2013 använder vi ISS som ekonomisk förvaltare.

Vi har arrangerat en städdag för alla medlemmar med tillhörande samkväm på vår innergård.

Vi har under året fått ordning på ventilationen i tvättstugan.

Föreningen har genomfört OVK (obligatorisk ventilationskontroll) för samtliga lägenheter med godkänt resultat.

Vi har beslutat att dra in fiberbredband från Telia till alla lägenheter. Detta beräknas ske under första halvåret 2013.

RS.

AT

Angående föreningens skatterättsliga status:

En utredning om huruvida föreningen är äkta eller oäkta gjordes 2010 av Christer Bohman, Forum Fastighetsekonomi AB och sedan dess har inget väsentligen förändrats. Sammanfattningen i denna utredning finns här nedan:

Sammanfattning:

Bostadsdelen andel av det totala hyresvärdet år 2010 utgör drygt 58 %. Taxeringsvärdets fördelning saknar i och för sig större intresse men bostadsandelens andel av taxeringsvärdet uppgår till ca 74 %.

Om garagens framdeles förhårs av föreningsmedlemmarna kommer det kvalificerade hyresvärdet att uppgå till ca 67 %. Föreningen kommer därmed att med god marginal utgöra ett privatbostadsföretag.

Föreningen ligger således idag något under gränsen till att utgöra ett privatbostadsföretag ("äkta bostadsföretag"). För att säkert hamna över denna gräns krävs således att garaget nyttjas av medlemmarna.

I sammanhanget vill vi även fästa uppmärksamhet på vad Peter Meltz anför i skattenytt 2000 (s 248).

"Om man anser att utgångspunkten för fördelning bör vara det ekonomiska värdet av de olika verksamhetsgrenarna, finns det skäl att ifrågasätta om bruksvärdehyror rättvist speglar detta värde för bostäderna. I storstadsområdena är värdet av nyttjandet av en bostadsrätt långt större än motsvarande bruksvärdehyra. Det förefaller då rimligt att den verksamhet som boendet representerar värderas till ett högre belopp än bruksvärdehyran. Det innebär i så fall att man frångår taxeringsvärdet och istället bedömer fördelningen av uppskattad och verklig marknadsmässig avkastning av fastighetsnyttjandet"

Då grundtanken i lagen är att värderationer skall vara vägledande är synsättet helt logiskt. Då priset på bostäder i Stockholmsområdet är högt och därmed dess avkastningsvärde skulle detta synsätt leda till en värdeandel för bostäderna som är väsentligt högre än det ovan framräknade. Synsättet är dock inte rättsligt prövat.

Nyckeltal:

	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2 408 349	2 319 379	2 201 108
Res. efter finansiella poster	-519 239	-518 291	-199 039
Balansomslutning	67 522 510	68 066 458	68 682 076
Soliditet	57,9 %	55,5 %	55,7 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	15 157	16 256	16 318
Genomsnittlig skuldränta	3,68 %	3,55 %	1,73 %
Årsavgift per kvm	347	347	347

Soliditet definieras som Eget Kapital i förhållande till total balansomslutning. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-1 073 289
Årets resultat	-519 239
Summa	-1 592 528

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-150 012
Att balansera i ny räkning	-1 742 540

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

989
SL
98
R8.
MT

RESULTATRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
Intäkter	Not		
Hyror, bostäder		279 666	310 529
Hyror, lokaler		1 616 739	1 503 925
Årsavgifter		494 192	481 416
Övriga intäkter		17 752	23 509
SUMMA INTÄKTER		2 408 349	2 319 379
Kostnader			
Underhåll		-268 865	-214 747
Driftskostnader	2	-1 079 443	-1 064 582
Fastighetsförsäkringar		-27 324	-23 091
Fastighetsskatt		-187 910	-185 516
Personalkostnader		-67 254	-56 698
Summa Rörelsens kostnader		-1 630 796	-1 544 634
Avskrivningar			
Byggnader & inventarier		-374 311	-372 939
Summa Avskrivningar		-374 311	-372 939
RÖRELSERESULTAT		403 242	401 806
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		127 771	124 353
Räntekostnader		-1 050 252	-1 044 450
Summa Finansiella Poster		-922 481	-920 097
ÅRETS RESULTAT		-519 239	-518 291

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Bostadsrättsföreningen Sågen 20
Org. Nr 769616-4909

BALANSRÄKNING

Tillgångar

2012-12-31

2011-12-31

Anläggningstillgångar

Byggnader & mark

62 529 749

62 856 267

Inventarier

18 214

24 285

Summa Anläggningstillgångar 4

62 547 963

62 880 552

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga skulder

31 883

0

Förutbetalda kostn/upplupna int. 5

24 730

12 121

Summa Kortfristiga fordringar

56 613

12 121

Kassa, Bank och Plusgiro 6

4 917 934

5 173 785

Summa Omsättningstillgångar

4 974 547

5 185 906

Summa Tillgångar

67 522 510

68 066 458

Eget kapital och Skulder

Eget Kapital

Bundet eget kapital:

Insatser

37 632 000

36 720 000

Upplåtelseavgifter

2 668 345

1 709 945

Yttre reparationsfond

413 133

263 121

Summa Bundet eget kapital

40 713 478

38 693 066

Fritt eget kapital:

Balanserat resultat

-1 073 289

-404 986

Årets resultat

-519 239

-518 291

Summa fritt eget kapital

-1 592 528

-923 277

Summa Eget Kapital 7

39 120 950

37 769 789

Långfristiga skulder

Reverslån 8

27 464 480

29 455 530

Summa Långfristiga Skulder

27 464 480

29 455 530

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

198 400

79 978

Förskottsbetalda årsavgifter o hyror 9

170 787

165 321

Övriga kortfristiga skulder

66 964

54 017

Upplupna kostn/förutbet. intäkter 10

127 263

171 746

Skatteskulder 3

373 666

370 077

Summa Kortfristiga Skulder

937 080

841 139

**Summa Eget kapital och
Skulder**

67 522 510

68 066 458

Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser

Fastighetsinteckningar

33 120 000

33 120 000

Ansvarsförbindelse

Inga

Inga


RS.

Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Byggnader skrivs av efter en 100-årig avskrivningsplan.
Byggnadsinventarier skrivs av efter en 10-årig avskrivningsplan.
Inventarier skrivs av efter en 5-årig avskrivningsplan.
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2, Driftskostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Elavgifter	234 749	229 488
Värme	400 148	397 391
Sophantering/Renhållning	47 177	56 522
Sotning	688	0
Vatten och avlopp	48 436	78 702
Hiss service	3 941	2 750
Lokalvård	49 396	53 184
Förbrukningsinventarier	5 995	0
Trädgårdskostnader	4 346	13 573
Förbrukningsmaterial mm	9 450	13 108
Möteskostnader, telefon etc.	2 834	3 824
Kabel TV	9 820	9 588
Datakommunikation	14 180	14 180
Avhysning	0	600
Beräknat revisionsarvode	18 878	20 202
Redovisningstjänster	70 626	47 810
Teknisk förvaltning	49 791	51 527
Serviceavgift branschorganisation	4 544	4 971
Bankkostnader	7 473	5 472
Advokat/rättegångskostnader	0	25 625
Övriga externa tjänster	96 971	36 065
Summa Driftskostnader	1 079 443	1 064 582

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Fastighetsavgift/skatt:				
Hyreshus, bostäder	36 400 000	38	1 365	51 870
Hyreshus, lokaler	13 604 000		1%	136 040
Summa Fastighetsskatt				187 910
Skuld skatt Tax 2012				185 516
Fordran Skattekontot				240
Summa Skatteskulder per 31/12-2012				373 666

Not 4, Anläggningstillgångar

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnader och Mark		
Byggnader	34 742 255	34 742 255
Standardförbättring & Balkonger	606 953	565 231
Byggnadsinventarier	147 477	147 477
Ingående avskrivningar byggnader & standardförbättringar	-899 368	-547 248
Årets avskrivningar byggnader & standardförbättringar	-353 492	-352 120
Ingående avskrivningar byggnadsinventarier	-14 748	0
Årets avskrivningar byggnadsinventarier	-14 748	-14 748
Mark	28 315 420	28 315 420
Utgående planenligt restvärde Byggnader och Mark	62 529 749	62 856 267
Inventarier		
Inventarier	30 356	30 356
Ingående avskrivningar inventarier	-6 071	0
Årets avskrivningar	-6 017	-6 071
Utgående planenligt restvärde inventarier	18 214	24 285
Utgående planenligt restvärde Anläggningstillgångar	62 547 963	62 880 552

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	10 938	9 666
ComHem kabel TV	2 464	2 455
Redovisningstjänster	11 328	0
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	24 730	12 121

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2012-12-31	2011-12-31
Affärskonto	661 142	244 293
Sparkonto	4 256 792	4 929 492
Summa Kassa och Bank	4 917 934	5 173 785



RS.

Bostadsrättsföreningen Sågen 20
Org. Nr 769616-4909

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	36 720 000	1 709 945	263 121	-404 986	-518 291
Årets insatser	912 000				
Yttre reparationsfond			150 012	-150 012	
Årets upplåtelseavgifter		958 400			
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				-518 291	518 291
Årets resultat					-519 239
Belopp vid årets utgång	37 632 000	2 668 345	413 133	-1 073 289	-519 239

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2012-12-31 är 27 464 480 kronor.
Föreningens lån är placerade hos SBAB enligt nedanstående:

- Lån 1: 5 597 316 är placerat till en fast ränta av 2,99 % fram till 2013-06-13
Lån 2: 10 933 582 är placerat till en fast ränta av 2,99 % fram till 2013-06-13
Lån 3: 10 933 582 är placerat till en fast ränta av 2,99 % fram till 2013-06-13

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2012 som inbetalats av medlemmarna under december 2011.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Vatten & Avlopp	3 987	3 795
Beräknat revisionsarvode	18 500	18 000
Uppvärmning	0	42 765
El, Fortum	21 500	22 081
Teknisk förvaltning, FT Drift	0	3 799
Teknisk förvaltning, Konsult FF	0	21 422
Upplupet styrelsearvode inkl. sociala avgifter	60 800	53 500
Lokalvård; T-Ren		3 500
Sopphämtning, Sita	2 921	2 884
Bankkostnad	1 255	0
Rep. & Underhåll, S RegMaster	18 300	0
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	127 263	171 746

Bostadsrättsföreningen Sågen 20
Org. Nr 769616-4909

Underskrifter

Stockholm 2013-05-09

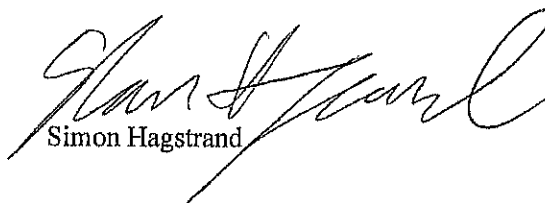
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen



Zune Olsén



Björn Garpefjord Karlsson



Simon Hagstrand

Rolf Sundbom



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den



Magnus Prööm
Auktoriserad revisor

14/5-2013. Den avviker från
standardformuleringen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sågen 20, org. nr 769616-4909

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sågen 20 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsetik i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Sågen 20:s finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av årsredovisningen har föreningen valt att i redovisningen per 2012-12-31 betrakta sig som ett privatbostadsföretag.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sågen 20 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsetik i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

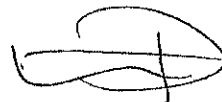
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 maj 2013



Magnus Prööm
Auktoriserad revisor