

Årsredovisning

för

Brf Sågen 20

769616-4909

- Räkenskapsåret

2013

Handwritten signature
RS.
46



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Sågen 20 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 2009-03-27.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med Stockholm Sågen 20 i Stockholm. Markareal för tomtenuppgåår till 942 kvm.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 38 lägenheter samt 3 lokaler.

Byggnaden uppfördes 1965.

Lägenhetsfördelning:

35 st 2 rum och kök

3 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 812 kvm Total lokalyta: 1 544 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-06-12 bestått av:

Ordinarie

Zune Olsén
Simon Hagstrand
Björn Garpefjord Karlsson
Rolf Sundbom
Stefan Lundgren

Ordf.

Suppleanter

Rolf Brodin
Hans Palm
Tomas Olsson

Revisorer

Magnus Prööm

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 3 överlåtelser samt en upplåtelse av en tidigare hyresrätt till bostadsrätt ägt rum. Föreningen har ingen andrahandsuthyrning som är godkänd av styrelsen.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

SA JS RB SK
RS
KT

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av FT-Drift AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam Fastighetsförsäkring, Stockholm.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Reservering har skett under året med 153 600 kronor (motsvarande 0,3 % av taxeringsvärdet).

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1965.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om och genomfört höjning av årsavgifterna med 13%.

Beslutat att utföra relining av våra avloppsrör.

Tvättstugan har fräschats upp.

Föreningen har upplåtit en hyresrätt till bostadsrätt.

Det har dragits in fiberbredband från Telia till alla lägenheter.

Vi har sagt upp kontraktet på garaget med Stockholm parkering. Kontraktet löper till 1/10 2014.

Genomfört gemensam städdag för alla medlemmar.

Utfört OVK-besiktning i alla lokaler.

Miljöförvaltningen har utfört granskning av vår egenkontroll som fastighetsägare vilket resulterade i några få avvikelser. Dessa har åtgärdats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Vi har fått en ny hyresgäst i lokalen i entrén (f.d. IKKC).

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 förhyrts av föreningsmedlemmarna kommer det kvalificerade hyresvärdet att

RP. *[Handwritten signatures]*
[Handwritten initials]

uppgå till ca 67%. Föreningen kommer därmed att med god marginal utgöra ett privatbostadsföretag.

Föreningen ligger således i dag något under gränsen till att utgöra ett privatbostadsföretag ("äktat 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 (s248).

"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 bruksvärdeshyra. Det förefaller då rimligt att den verksamhet som boendet representerar värderas till ett högre belopp än bruksvärdeshyran. Det innebär i så fall att man frångår taxeringsvärdet och i stället bedömer fördelningen av uppskattat 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.

Årsavgifter

Årsavgifter har under räkenskapsåret höjts med 13%.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014=1110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014=444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2 432 386	2 408 349	2 319 379	2 201 108
Res. efter finansiella poster	-462 004	-519 239	-518 291	-199 039
Lån per kvm boyta	13 889	15 157	16 256	16 318
Kassalikviditet (%)	490	546	0	121
Årsavgift bostäder kronor/kvm	403	347	347	347
Soliditet (%)	61	58	56	56
Genomsnittlig skuldränta	3	4	4	2

RS. 2014.5/1

ST

117

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-1 742 539
årets förlust	-462 004
	-2 204 543

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	153 600
i ny räkning överföres	-2 358 143
	-2 204 543

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RS *[signature]* SL *[signature]*
1/5

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	2 432 386	2 408 347
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-111 756	-268 864
Driftkostnader	3	-1 262 008	-1 092 498
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-340 944	-244 833
Personalkostnader	5	0	-24 600
Avskrivningar	6	-368 219	-374 311
Resultat före finansiella poster		349 457	403 240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	99 427	127 771
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-910 888	-1 050 250
Resultat efter finansiella poster		-462 004	-519 239
Resultat före skatt		-462 004	-519 239
Årets resultat		-462 004	-519 239

RS SK
SKAGS
WA

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	33 852 180	34 214 329
Mark		28 315 420	28 315 420
Maskiner och inventarier	10	12 143	18 214
		62 179 743	62 547 963
Summa anläggningstillgångar		62 179 743	62 547 963
Omsättningstillgångar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	119 786	24 730
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 358 957	4 917 935
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		463 010	0
		4 821 967	4 917 935
Summa omsättningstillgångar		4 941 753	4 942 665
SUMMA TILLGÅNGAR		67 121 496	67 490 627

94 RS SK 954 104

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		38 544 000	37 632 000
Upplåtelseavgifter		4 176 345	2 668 345
Yttre reparationsfond		563 145	413 133
		43 283 490	40 713 478
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 742 539	-1 073 289
Årets resultat		-462 004	-519 239
		-2 204 544	-1 592 527
Summa eget kapital		41 078 946	39 120 951
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	25 034 856	27 464 480
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		108 190	198 400
Skatteskulder		202 977	373 426
Övriga skulder	14	162 790	67 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	533 737	266 167
Summa kortfristiga skulder		1 007 694	905 196
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 121 496	67 490 627
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		33 120 000	33 120 000
		33 120 000	33 120 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

74 RS SK 87
S 114

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	0,5 % rak avskrivning av byggnad ansk. värde
Ombyggnader	50 år
Anläggningar	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Finansiella instrument

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

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.

Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman enligt föreningens stadgar.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

SK 99
GB RS. SL

11/11

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hysesintäkter bostäder	103 375	279 666
Hysesintäkter lokaler	1 460 694	1 449 226
Fastighetsskatt	8 100	11 662
Årsavgifter bostäder	639 125	494 192
VA/avlopp	50 473	0
El	147 405	143 496
Sophämtning	15 130	11 280
Ersättningar och intäkter	8 084	4 883
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	13 942
	2 432 386	2 408 347

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	111 756	268 864
	111 756	268 864

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	116 930	99 187
OVK	13 423	51 806
Yttre skötsel/snöröjning	5 391	4 346
Fastighetsel	217 251	234 749
Uppvärmning	453 552	400 148
Vatten	107 716	48 436
Sophämtning	56 110	0
Fastighetsförsäkring	27 324	27 324
Självrisk/reparation försäkringsskador	200 082	0
Försäkringsersättningar	-128 083	0
Kabel-TV och internet	19 247	24 000
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	171 980	187 910
Övriga driftkostnader	1 085	14 592
	1 262 008	1 092 498

Handwritten signatures and initials:
SJA, RS, SK, SL, HT

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	74 674	12 859
Styrelse- och mötesarvoden	44 000	33 200
Revisionsarvode	20 000	18 878
Sociala avgifter	8 714	4 826
Förvaltningsarvode	58 966	70 626
Försäljningskostnad, mäklararvode	44 000	0
Övriga externa tjänster	90 590	104 444
	340 944	244 833

Not 5 Personalkostnader

	2013	2012
Löner Fastighetskötare	0	24 600
	0	24 600

Not 6 Avskrivningar

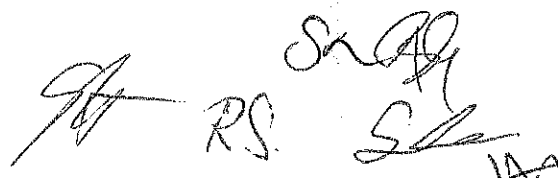
	2013	2012
Byggnad	347 400	353 492
Om/tillbyggnad	14 748	14 748
Inventarier	6 071	6 071
	368 219	374 311

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter från ISS	6 127	0
Ränteintäkter från bank	93 300	127 771
	99 427	127 771

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	908 801	1 046 274
Övriga skulderelaterade poster	2 087	3 976
	910 888	1 050 250



Not 9 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	34 742 255	34 742 255
Om- och tillbyggnad	754 429	754 429
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 496 684	35 496 684
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 282 356	-914 116
Årets avskrivningar enligt plan	-362 148	-368 240
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 644 504	-1 282 356
Utgående redovisat värde	33 852 180	34 214 328
Taxeringsvärden byggnader	24 600 000	26 200 000
Taxeringsvärden mark	26 600 000	23 804 000
	51 200 000	50 004 000

Not 10 Maskiner och Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 356	30 356
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 356	30 356
Ingående avskrivningar	-12 142	-6 071
Årets avskrivningar	-6 071	-6 071
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 213	-12 142
Utgående redovisat värde	12 143	18 214

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	11 704	10 938
Förutbetald kabel-tv och Internet	6 099	2 464
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	101 983	11 328
	119 786	24 730

SK 99
SK
H1

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	37 632 000	2 668 345	413 133	-1 073 289	-519 239
Ökning av insatskapital	912 000	1 508 000			
Disposition av föregående års resultat:			150 012	-669 251	519 239
Årets resultat					-462 004
Belopp vid årets utgång	38 544 000	4 176 345	563 145	-1 742 540	-462 004

Not 13 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Nordea - 2,760% Rörlig ränta	3 372 544	5 597 316
Nordea - 2,780% Rörlig ränta	10 897 316	10 933 582
Nordea - 2,780% Rörlig ränta	10 897 316	10 933 582
Avgår kortfristig del ./.	-132 320	0
	25 034 856	27 464 480

Not 14 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Kortfristig del av fastighetslån	132 320	0
Övriga skulder Skattekonto	469	240
Förutbetalad moms	-17 619	0
Redovisningskonto för moms	47 620	66 964
	162 790	67 204

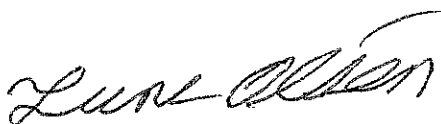
SH S~R
RS SL

W

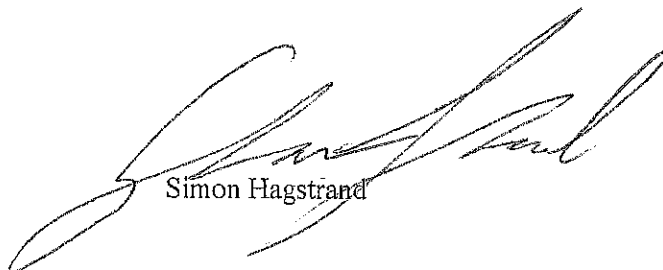
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden	52 000	60 800
Upplupna sociala avgifter	8 800	0
Uppl räntekostnader externt	191 485	0
Förskottsbetalda hyror/avgifter	141 274	138 904
Upplupna VA avgifter	9 982	3 987
Upplupna uppvärmningskostnader	67 728	0
Upplupna elavgifter	13 848	21 500
Upplupna renhållningsavgifter	4 895	2 921
Upplupna reparationer och underhåll	5 225	19 555
Beräknat arvode för revision	38 500	18 500
	533 737	266 167

Stockholm 2014 -05-25



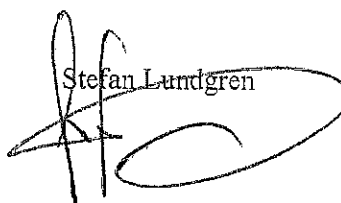
Zune Olsén



Simon Hagstrand



Björn Garpefjord Karlsson



Stefan Lundgren

Rolf Sundbom



Min revisionsberättelse har lämnats den 26 maj 2014. Den avviker från
Standardformuleringen.



Magnus Prööm
Auktoriserad revisor

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 2013.

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 revisionssed 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 20s finansiella ställning per den 31 december 2013 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 2013-12-31 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 2013.

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 revisionssed 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 ersättningskyldig mot föreningen.

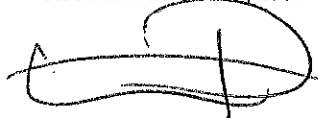
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 26 maj 2014



Magnus Prööm
Auktoriserad revisor

