

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 2015.

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 2015 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 2015-12-31 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 2015.

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 ersättningsskyldig mot föreningen.

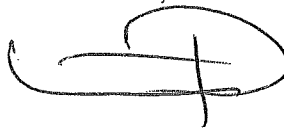
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 1 juni 2016



Magnus Prööm
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

för

Brf Sågen 20

769616-4909

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Sågen 20 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

En utredning om huruvida föreningen är äkta eller oäkta gjordes 2010 av Christer Bohman, Forum Fastighetsekonomi AB. Slutsatsen av den utredningen var att föreningen låg något under gränsen till att utgöra ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening), men att man säkert skulle hamna över denna gräns om garaget nyttjades av medlemmarna. Så är nu fallet då Stockholm Parkering AB inte längre hyr garaget utan föreningen hyr själv ut garageplatserna till medlemmarna i första hand.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1495 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2012-10-09.

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med Stockholm Sågen 20 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 942 kvm. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 38 lägenheter samt 3 lokaler. Föreningen har i dagsläget två kvarvarande bostäder med hyresrätt.

Byggnaden uppfördes 1965.

Lägenhetsfördelning:

35 st	2 rum och kök
3 st	4 rum och kök

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

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet alternativt 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam Fastighetsförsäkring, Stockholm.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-06-16 bestått av:

Ordinarie	Simon Hagstrand Gabriella Sjögren Alexander Culafic Rolf Sundbom Rasmus Grönstedt	Ordf. (avgått under året)
Suppleanter	Rolf Brodin Jacob Eriksson Hampus Sandliden	
Valberedning	Madeleine Öst	
Revisor	Magnus Prööm	

Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden.
Föreningen har även detta verksamhetsår haft hjälp av ISS för den ekonomiska förvaltningen samt av FT-Drift för husets tekniska förvaltning.

Fastighetsgruppen har under verksamhetsåret utgjorts av Rolf Sundbom, Hampus Sandliden och Simon Hagstrand i samråd med föreningens fastighetsförvaltare FT-Drift.

Ekonomigruppen har skötts av Alexander Culafic i samråd med föreningens ekonomiske rådgivare Carl Johan Rådmark på ISS.

Under verksamhetsåret har en arbetsgrupp kallad *Balkonggruppen* tillkommit, bestående av medlemmarna Eva Mattsson, Madeleine Öst och Anders Nordin. Samtliga arbetsgrupper är till för att underlätta styrelsearbetet och ge husets medlemmar större inflytande i arbetet, engagerade medlemmar med specialkompetens och/eller intresse välkomnas med öppna armar!

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen fått en hemsida, www.brfsagen20.se där det mesta man behöver veta om föreningen finns att hitta. Ett stort tack till Alex!

Medlemmarna röstade under ordinarie stämma 2015 för att bygga balkonger och arbetet inför detta har varit i full gång med balkonggruppen i spetsen. I övrigt har hissen renoverats, sensorn i garaget är utbytt, slutbesiktningen efter reliningen/ stamrenoveringen har godkänts. Vi har med gott resultat anlitat en ny firma för lokalvård/städning av trapphus, korridorer mm. utifrån klagomål på den tidigare. Föreningens gemensamma lån i Nordea har lags om utifrån förslag från vår rådgivare på Nordea samt vår ekonomiske förvaltare på ISS. Lokalen i entréplan, som tidigare hyrts ut, har återgått till föreningen och vi har sett över möjligheten att sälja den för ombildning till bostadsrätt och börjat ta in bud från olika intressenter/entreprenörer. Tack vare lägre kostnader för uppvärmning under året har vi ett förbättrat resultat än beräknat i budgeten.

En tråkig nyhet är att vår engagerade ordförande Zune Olsén gick bort våren 2015, något som komplicerat styrelsens arbete då mycket information funnits hos honom. Simon Hagstrand axlade därefter ansvaret som tillförordnad ordförande fram till stämman, och valdes till ordinarie på densamme.



Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har ej beviljat några andrahandsupplåtelser.

Föreningen hade vid årets slut 47 (47) medlemmar.

Årsavgiften har varit oförändrad under året.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016=443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Kommunikation

För synpunkter och förslag till styrelsen kan man som medlem maila till brfsagen20@gmail.com. Det finns även en fysisk brevlåda i fastigheten på plan 1 märkt "BRF SÅGEN 20" för dem som föredrar detta. Styrelsen har även kommunikation med medlemmarna genom medlemsbrev, personliga kontakter samt anslag på informationstavlan i entrén. Övriga informations-/kommunikationstillfällen är de återkommande gemensamma städdagarna då föreningen bjuder på fika och möjlighet till gemensamma diskussioner på gården. Mycket information finns att finna på föreningens hemsida, www.brfsagen20.se.

Nuvarande styrelse tackar för den här tiden och ser fram emot fler engagerade medlemmar som kan avsätta tid och kloka tankar för föreningens gemensamma bästa!

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 780	2 606	2 424	2 390
Resultat efter finansiella poster	573	-1 071	-462	-519
Soliditet (%)	61	60	61	58

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 582 794
årets vinst	573 244
	-3 009 550

behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	153 600
i ny räkning överföres	-3 163 150
	-3 009 550

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



Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 780 423	2 605 947
Övriga rörelseintäkter		2 120	8 969
Summa rörelseintäkter		2 782 543	2 614 916
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 218 622	-2 619 462
Övriga externa kostnader	5	-165 034	-305 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-384 420	-384 419
Summa rörelsekostnader		-1 768 076	-3 309 843
Rörelseresultat		1 014 467	-694 927
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 082	67 060
Räntekostnader och liknande resultatposter		-465 305	-443 183
Summa finansiella poster		-441 223	-376 123
Resultat efter finansiella poster		573 244	-1 071 050
Resultat före skatt		573 244	-1 071 050
Årets resultat		573 244	-1 071 050

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	61 443 304	61 805 452
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	48 600	70 872
Summa materiella anläggningstillgångar		61 491 904	61 876 324
Summa anläggningstillgångar		61 491 904	61 876 324
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		7 184	10 421
Övriga fordringar	8	1 700 462	1 469 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	26 260	22 248
Summa kortfristiga fordringar		1 733 906	1 502 035
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 948 442	2 925 541
Summa kassa och bank		2 948 442	2 925 541
Summa omsättningstillgångar		4 682 348	4 427 576
SUMMA TILLGÅNGAR		66 174 252	66 303 900

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 720 345	42 720 345
Yttre reparationsfond		870 345	716 745
Summa bundet eget kapital		43 590 690	43 437 090
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 582 794	-2 358 143
Årets resultat		573 244	-1 071 051
Summa fritt eget kapital		-3 009 550	-3 429 194
Summa eget kapital		40 581 140	40 007 896
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	24 794 874	24 927 194
Summa långfristiga skulder		24 794 874	24 927 194
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		132 320	132 320
Leverantörsskulder		107 861	38 020
Övriga skulder	12	42 773	64 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	515 284	1 134 286
Summa kortfristiga skulder		798 238	1 368 810
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 174 252	66 303 900
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		33 120 000	33 120 000
Summa ställda säkerheter		33 120 000	33 120 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Föreningens fond för planerligt underhåll

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

Anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Noter

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter bostäder	199 476	197 766
Hysesintäkter lokaler	1 365 368	1 277 942
Hysesintäkter garage och p-platser	375 740	318 531
Årsavgifter bostäder	631 259	631 260
Fastighetsskatt	57 956	20 689
El	150 624	150 624
Ersättningar och intäkter	2 120	9 644
Sophämtning	0	8 460
	2 782 543	2 614 916

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	131 075	31 252
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	1 463 593
	131 075	1 494 845

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	155 443	111 541
Besiktning / Serviceavtal	4 089	8 230
Yttre skötsel / Snöröjning	13 209	7 470
Fastighetsel	186 112	188 967
Uppvärmning	369 685	404 919
Vatten/avlopp	63 659	63 344
Sophämtning	62 754	65 488
Fastighetsförsäkring	30 053	27 856
Självrisk/reparation försäkringsskador	7 116	51 751
Kabel-TV / Internet	22 192	22 804
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	173 234	172 246
	1 087 546	1 124 616

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	15 213	73 253
Styrelsearvode	-10 600	44 400
Revisionsarvode	20 478	0
Förvaltningsarvode	52 208	47 690
Övriga externa tjänster/kostnader	37 442	17 868
Sociala avgifter	8 893	8 000
Befarad hyresförlust	41 400	114 750
	165 034	305 961

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 496 684	35 496 684
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 496 684	35 496 684
Ingående avskrivningar	-2 006 652	-1 644 504
Årets avskrivningar	-362 148	-362 148
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 368 800	-2 006 652
Utgående redovisat värde	33 127 884	33 490 032
Taxeringsvärden byggnader	24 600 000	24 600 000
Taxeringsvärden mark	26 600 000	26 600 000
	51 200 000	51 200 000
Bokfört värde byggnader	33 127 884	33 490 032
Bokfört värde mark	28 315 420	28 315 420
	61 443 304	61 805 452

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 356	30 356
Inköp	0	81 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 356	111 356
Ingående avskrivningar	-40 484	-18 213
Årets avskrivningar	-22 272	-22 271
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 756	-40 484
Utgående redovisat värde	48 600	70 872

124

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	1 164	347
Skattefordringar	7 628	8 616
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 691 670	1 460 403
	1 700 462	1 469 366

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 163	16 152
Förutbetalda kabel-TV	6 097	2 462
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 634
	26 260	22 248

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 544 000	4 176 345	716 745	-2 358 144	-1 071 050
Disposition av föregående års resultat:			153 600	-1 224 650	1 071 050
Årets resultat					573 244
Belopp vid årets utgång	38 544 000	4 176 345	870 345	-3 582 794	573 244

Reservering till yttre reparationsfonden har skett med 153 600 kronor enligt stämmobeslut.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea Hypotek AB	1,400	Rörlig ränta	3 305 168	3 338 856
Nordea Hypotek AB	1,400	Rörlig ränta	10 811 013	10 860 329
Nordea Hypotek AB	1,400	Rörlig ränta	10 811 013	10 860 329
			24 927 194	25 059 514

Kortfristig del av långfristig skuld	132 320	132 320
---	---------	---------

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 265 594 kronor.

Not 12 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Mervärdesskatt	42 773	64 184
	42 773	64 184

U

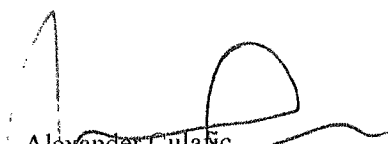
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

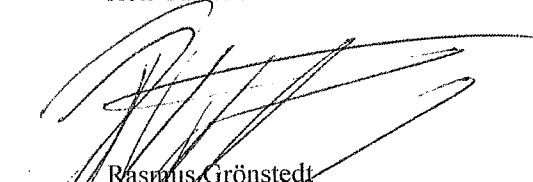
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	85 800	96 400
Upplupna sociala avgifter	25 693	16 800
Upplupna räntekostnader	17 210	24 148
Förskottsbetalda hyror och avgifter	246 607	233 118
Upplupna uppvärmningskostnader	53 070	55 603
Upplupna elavgifter	17 782	17 228
Upplupna reparationer och underhåll	22 937	621 907
Beräknat arvode för revision	38 500	38 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 685	30 583
	515 284	1 134 287

Stockholm 2016-06-01

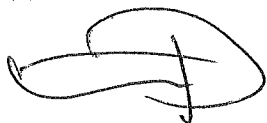

Gabriella Sjögren


Rolf Sundbom


Alexander Culačić


Rasmus Grönstedt

Min revisionsberättelse har lämnats . den 1 juni 2016. Den avviker från
Standardformuleringen.



Magnus Prööm
Auktoriserad revisor