



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Sågaren 26



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Sägaren 26 med säte i Nyköping org.nr. 719000-0831 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun med adress Sägaregatan 4A och 4B.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sägaren 26	1957-04-04	1958

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1380
8	garageplatser	0
4	p-platser	0
Totalt 36 objekt		1380

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 7 st 1 rum och kök
- 8 st 2 rum och kök
- 3 st 3 rum och kök
- 5 st 4 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Edward Godfrey Sevume	Ordförande	2022-05-28
Ninni Zacharoff	Ledamot	2021-05-16
Marcus Mortenson	Ledamot	2022-05-28
Josefine Karlsson	Ledamot	2022-05-28
Signe Åberg	Ledamot	2022-05-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Edward Sevumé, Marcus Mortensson, Ninni Zacharoff.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ninni Zacharoff, Edward Godfrey Sevume, Marcus Mortenson, Josefine Karlsson, Signe Åberg.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna ovan.

Revisorer har varit: Lars Andersson med Fredrik Sundberg som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Fredrik Sundberg (sammankallande) samt Lars Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-28. På stämman deltog 10 medlemmar och 3 st via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-04-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad.

Den genomsnittliga årsavgiften efter höjning är 659 kr/m².

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes under året i enlighet med föreningens underhållsplan.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Reparation av vattenskadad vägg i garaget	44 634
Installation av expansionskärlet i pannrummet	9 441
Tätning av hussockeln samt asfalteringen på innergården	51 853
Totalt	102 928

Föreningens 20-åriga underhållsplan, reviderades under 2022. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder under 2023 är:

Underhåll av hussockeln och skyddsrummet samt OVK

Övrig föreningsinformation

Allmän medlemsinformation går att finna på <http://sagaren26.bostadsratterna.se/> vid anslagstavlor i respektive trapphus eller vid direktkontakt med styrelsemedlemmarna. Under verksamhetsåret har medlemmarna erhållit medlemsinformation i skrift vid 6 tillfällen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1976	Tilläggsisolering väggar o vind
1976	Ny fasad
1977	Byte från olja till fjärrvärme
1981	Nytt tak
1999	Byte avloppsstammar samt badrumsrenovering
2006-2007	Byte av balkonger
2010-2011	Nya fönster
2013	Ny torkanläggning i tvättstugan, torkrum samt torkskåp
2014	Fiber installeras
2016	Byte av armaturer i trapphus/källare
2016	Ombyggnad av 2 st badrum efter fel vid stamrenoveringen
2017	Ventilationsförbättring
2018	Ventilationsförbättring, komplettering
2018	Ny Energideklaration genomförd
2019	Byte av fastighetens alla radiatorventiler och styrventiler
2019	Byte av vattenmätare för distansavläsning
2020	Nya entréportar 4a och 4b
2020	Gräsmattan på bakgården anlagd
2020	Tilläggsisolering
2020	Kärlskåp Sansac
2021	Nya entrédörrar på bakgården
2021	Installationen av utomhusbelysningar och byte av kodlåsen för entréportar 4a och 4b
2022	Reparation av vattenskadad vägg i garaget
2022	Installation av expansionskärl i pannrummet
2022	Tätning av hussockel samt asfaltering av parkeringen på innergården

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Städarna Sverige AB	Lokalvård
Vattenfall AB	Elavtal, el och nät
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Vattenfall AB	Årlig besiktning och service av fjärrvärmeanläggningen i fastigheten
Stockholms elbolag	Elleverantör
Infometric	IMD Individuell Mätning och Debitering
Nyköpings kommun	Vatten och renhållning
TeliaSonera Sverige AB	Bredband, tv och IP telefoni.
Söderberg & Partners	Fastighetsförsäkringar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29 varav 24 röstberättigade.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	*2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	59	91	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 545	2 594	2 567	2 400	2 451
Räntekänslighet, %	4	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	246	245	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	526	479	425	355	350
Årsavgifter, kr/kvm	628	615	611	598	594
Totala intäkter, kr/kvm	710	699	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	980	964	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-83	-38	3	-248	68
Soliditet, %	17	18	19	20	24

* Från och med år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbart mellan åren.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	925 435	0	0	925 435
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	126 054	0	59 000	185 054
S:a bundet eget kapital, kr	1 051 489	0	59 000	1 110 489
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-158 801	-38 464	-59 000	-256 266
Årets resultat, kr	-38 464	38 464	-82 738	-82 738
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-197 265	0	-141 738	-339 004
S:a eget kapital, kr	854 224	0	-82 738	771 485

* Förändring av underhållsfond se resultatdisposition i nästa stycke.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-197 266
Årets resultat, kr	-82 738
Reservation till underhållsfond, kr	-59 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-339 004

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-339 004

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	980 155	964 386
Summa rörelseintäkter		980 155	964 386
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-726 465	-661 602
Övriga externa kostnader	4	-77 867	-78 629
Personalkostnader och arvoden	5	-39 280	-45 938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-164 284	-164 284
Summa rörelsekostnader		-1 007 896	-950 453
Rörelseresultat		-27 741	13 933
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 023	-52 396
Summa finansiella poster		-54 997	-52 396
Resultat efter finansiella poster		-82 738	-38 463
Årets resultat		-82 738	-38 464

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hyresrätter och liknande rättigheter		7 500	7 500
		7 500	7 500
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	4 095 177	4 259 461
Summa materiella anläggningstillgångar		4 095 177	4 259 461
Summa anläggningstillgångar		4 102 677	4 266 961
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	313
Aktuella skattefordringar		18 203	19 643
Övriga fordringar		26	0
Avräkningskonto HSB Södermanland		422 382	319 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	26 719	27 734
Summa kortfristiga fordringar		467 330	367 541
Summa omsättningstillgångar		467 330	367 541
SUMMA TILLGÅNGAR		4 570 007	4 634 502

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		925 435	925 435
Fond för yttre underhåll		185 054	126 054
Summa bundet eget kapital		1 110 489	1 051 489
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-256 266	-158 801
Årets resultat		-82 738	-38 464
Summa fritt eget kapital		-339 004	-197 265
Summa eget kapital		771 485	854 224
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	1 736 446	2 135 328
Summa långfristiga skulder		1 736 446	2 135 328
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	10	1 775 221	1 444 987
Leverantörsskulder		95 653	9 761
Övriga skulder	11	35 170	53 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	156 032	137 092
Summa kortfristiga skulder		2 062 076	1 644 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 570 007	4 634 502

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 37 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,64 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Uppgifter saknas om föreningens underskottsavdrag.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter	866 327	849 312
Avgiftsbortfall	2 191	0
Hyrer	43 400	43 750
Hysesbortfall	-2 600	-939
Intäkter konsumtionsavgift	46 371	48 226
Övriga intäkter	24 466	24 036
Summa nettoomsättning	980 155	964 385

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 965	1 050
Löpande underhåll	145 776	74 573
Elavgifter	94 306	90 648
Uppvärmningsavgifter	184 089	189 869
Vatten och avlopp	60 705	57 368
Sophämtning	13 351	11 696
Försäkringar	28 112	26 710
Kabel-TV/bredband	78 278	73 787
Fastighetsskötsel	77 029	100 087
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	36 456	35 016
Övriga kostnader	6 398	798
Summa driftskostnader	726 465	661 602

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	52 493	48 936
Övriga förvaltningskostnader	800	2 419
Bankkostnader	425	0
Möteskostnader	1 743	2 136
Fritidsverksamhet	625	1 179
Överlåtelseavgift	7 210	4 760
Pantförskrivningsavgift	3 860	4 278
Kreditupplysning	1 244	135
Kontorsmaterial och trycksaker	4 712	5 531
Telefon	0	4 150
Övriga externa kostnader	4 710	5 105
Inkassokostnader	45	0
Summa övriga externa kostnader	77 867	78 629

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Arvode styrelse	28 109	31 000
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga arvoden	0	1 000
Sociala avgifter	8 573	9 563
Övriga personalkostnader	1 098	2 875
Summa personalkostnader och arvoden	39 280	45 938

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2057.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1958.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	6 254 696	6 078 869
Ingående anskaffningsvärde mark	70 000	70 000
Årets investeringar	0	175 827
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 324 696	6 324 696
Ingående avskrivningar	-2 065 236	-1 900 952
Årets avskrivningar	-164 284	-164 284
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 229 520	-2 065 236
Utgående redovisat värde	4 095 176	4 259 460
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 400 000	4 140 000
Totalt taxeringsvärde	16 400 000	13 140 000

Fastighetsbeteckning: Sågaren 26

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 719	27 734
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 719	27 734

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	3,10	2023-02-01	127 893	130 029
Stadshypotek	3,10	2023-02-01	311 446	316 646
Stadshypotek	1,27	2023-06-01	359 282	368 994
Stadshypotek	3,62	2023-09-01	937 000	949 000
Stadshypotek	1,26	2025-03-01	456 000	468 000
Stadshypotek	1,06	2025-09-30	464 046	473 646
Stadshypotek	1,11	2026-06-30	856 000	874 000
			3 511 667	3 580 315
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 710 241	-1 372 671
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-64 980	-72 316
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 736 446	2 135 328

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	259 920
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	3 186 767

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	3 666 000	3 666 000
Summa ställda säkerheter	3 666 000	3 666 000

Not 10 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	1 775 221	1 444 987
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 775 221	1 444 987

Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	8 430	8 100
Lagstadgade sociala avgifter	8 103	7 835
Övriga kortfristiga skulder	0	18 539
Medlemmars reparationsfond/inre fond	18 637	18 637
Summa övriga kortfristiga skulder	35 170	53 111

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	18 637	18 637
Uttag under året	0	0
Utgående värde	18 637	18 637

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	1 831	364
Förutbetalda hyror och avgifter	85 304	83 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 895	51 047
Avtalsplacerade betalningar	0	2 091
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	156 030	137 092

Årsredovisningen för Brf Sågaren 26 i Nyköping med räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31 har signerats digitalt.

Nyköping

Edward Sevume

Marcus Mortensson

Josefine Karlsson

Ninni Zacharoff

Signe Åberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Lars Andersson

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Sågaren 26 i Nyköping, organisationsnummer 719000-0831

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Sågaren 26 i Nyköping för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping 2023-04-06

Lars Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Sågaren 26 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EDWARD GODFREY SEVUME

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 06:34:28



SIGNE ÅBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 15:02:00



NINNI ZACHAROFF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:59:58



JOSEFINE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 10:07:41



MARCUS MORTENSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 22:04:09



LARS ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 07:50:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Sågaren 26 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 07:48:35



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.