

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Saimagatan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2026.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sopsug i Husby-Akalla. Föreningens andel är 2 procent. Samfälligheten förvaltar sopsug.

Styrelsen

Lars Håkan Olsson	Ordförande
Lars Blom	Ledamot
Ulf Göran Edvardsson	Ledamot
Amjad Khatmi	Ledamot
Helena Gunnel Nybjörk	Ledamot
Namo Safideen	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toressons Revisionsbyrå, Stockholm
-----------------	------------------	------------------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SVEABORG 4	2009-02-13	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

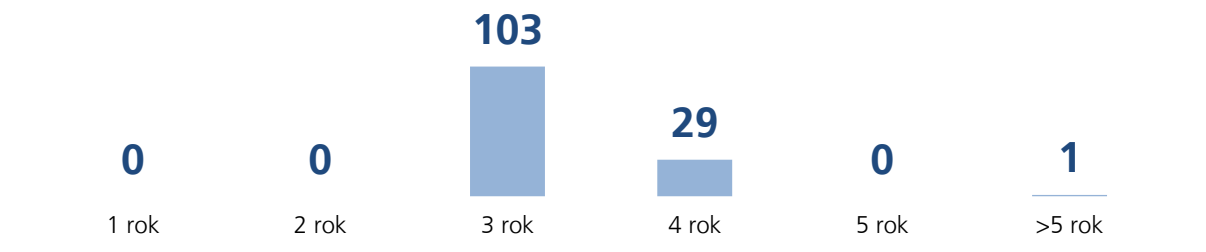
Värdeåret är 1976.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 421 m², varav 10 286 m² utgör boyta och 135 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 4 småhus, 4 hyreslägenheter och 118 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Träfflokal Saimagatan 1
Brf kontor valvet Saimag. 17 - 19

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2026.

Underhållsplanen uppdaterades kontinuerligt.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Yttre Miljö	2021 - 2022	Kontinuerligt
Målat källargången	2020 - 2022	
OVK	2020 - 2022	Pågående
Planerat underhåll	År	
Byte av hissar	2018 - 2024	
Projektering vvc	2022	
Kontroll Värmesystem	2022-2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

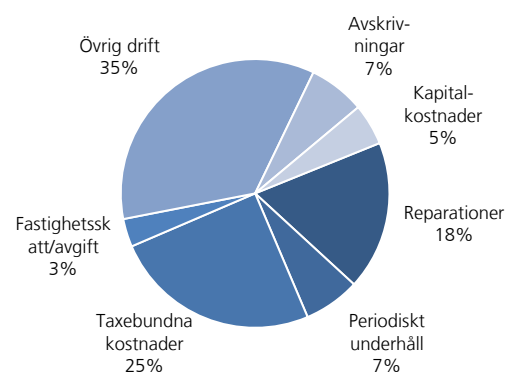
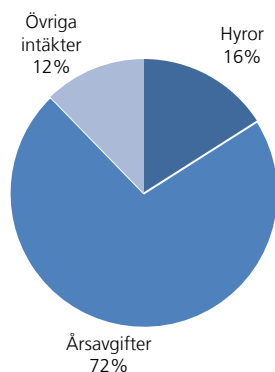
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 167 863	8 309 158
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 256 361	7 864 963
Finansiella intäkter	757	273
Minskning kortfristiga fordringar	44 479	0
Medlemsinsatser	2 200 000	1 730 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	496 871
	10 501 597	10 092 107
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 149 321	8 750 528
Finansiella kostnader	455 465	465 500
Ökning av materiella anläggningstillgångar	50 748	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	17 374
Minskning av kortfristiga skulder	426 482	0
	9 082 016	9 233 402
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	10 587 444	9 167 863
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 419 581	858 705

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ny teknisk förvaltare NKG
- Stambyte Saimagatan 7
- Lagat stam Saimagatan 11
- Byggt om 2 badrum
- Helrenovering av övergiven hyresrätt
- Löpande underhåll
- Renoverat 2 markbalkonger
- Fläktbyte på vissa radhus
- Motorbyte av 2 randhusfläktar
- Uppsägning av teknisk förvaltare NKG

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 114 st
Överlåtelse under året: 19 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 145
Tillkommande medlemmar: 23
Avgående medlemmar: 20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 148

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	680	663	646	634
Hyror/m ² hyresrättsyta	769	766	822	804
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 825	4 825	4 825	4 825
Elkostnad/m ² totalyta	28	22	26	25
Värmekostnad/m ² totalyta	141	135	137	133
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	40	35	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	45	43	81
Soliditet (%)	56	55	55	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-977	-2 012	-485	-1 775
Nettoomsättning (tkr)	7 859	7 766	7 724	7 576

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 286 m² bostäder och 135 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	49 764 317	396 809	0	49 367 508
Upplåtelseavgifter	14 419 953	1 803 191	0	12 616 762
Ack kostnad för nyupplåtelse	-90 000	0	0	-90 000
Fond för yttre underhåll	327 288	327 288	-2 306 769	2 306 769
S:a bundet eget kapital	64 421 558	2 527 288	-2 306 769	64 201 039
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-8 330 306	-327 288	294 523	-8 297 541
Årets resultat	-977 318	-977 318	2 012 246	-2 012 246
S:a ansamlad förlust	-9 307 624	-1 304 606	2 306 769	-10 309 787
S:a eget kapital	55 113 934	1 222 682	0	53 891 252

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-977 318
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 003 018
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-327 288
summa balanserat resultat	-9 307 624

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	327 288
att i ny räkning överförs	-8 980 336

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 858 551	7 765 908
Övriga rörelseintäkter	Not 3	397 811	99 056
Summa rörelseintäkter		8 256 361	7 864 963
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 080 361	-7 698 461
Övriga externa kostnader	Not 5	-559 003	-547 004
Personalkostnader	Not 6	-509 957	-505 063
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-629 650	-661 455
Summa rörelsekostnader		-8 778 970	-9 411 983
RÖRELSERESULTAT		-522 609	-1 547 019
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		757	273
Räntekostnader och liknande resultatposter		-455 465	-465 500
Summa finansiella poster		-454 708	-465 227
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-977 318	-2 012 246
ÅRETS RESULTAT		-977 318	-2 012 246

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	82 455 474	83 065 169
Inventarier	Not 9	47 356	16 562
Summa materiella anläggningstillgångar		82 502 830	83 081 731
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		82 502 830	83 081 731
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		37 864	51 401
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	10 616 763	9 213 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	152 736	167 709
Summa kortfristiga fordringar		10 807 363	9 432 261
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		5 500 000	5 500 000
		5 500 000	5 500 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 175	3 175
Summa kassa och bank		3 175	3 175
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		16 310 538	14 935 436
SUMMA TILLGÅNGAR		98 813 368	98 017 168

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 094 270	61 894 270
Fond för yttre underhåll	Not 13	327 288	2 306 769
Summa bundet eget kapital		64 421 558	64 201 039
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 330 306	-8 297 541
Årets resultat		-977 318	-2 012 246
Summa ansamlad förlust		-9 307 624	-10 309 787
SUMMA EGET KAPITAL		55 113 934	53 891 252
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	24 000 000	12 000 000
Summa långfristiga skulder		24 000 000	12 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	18 000 000	30 000 000
Leverantörsskulder		805 729	1 164 976
Skatteskulder		14 705	49 615
Övriga skulder		2 526	790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	876 474	910 535
Summa kortfristiga skulder		19 699 434	32 125 916
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 813 368	98 017 168

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	296 år	296 år
Standardförbättringar	Fullt avskriven	10 år
Tvättstuga	30 år	30 år
Elanläggning	20 år	20 år
Ventilation	Fullt avskriven	10 år
Port/säkerhetsdörrar	20-30 år	20-30 år
Våtrum	25 år	25 år
Bredband	10 år	10 år
Fasad	30 år	30 år
Tak	40 år	40 år
ROT-åtgärder	20 år	20 år
Markanläggning	Fullt avskriven	10 år
Inventarier	5 år	5-10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	5 922 993	5 773 524
Hyror bostäder	1 314 722	1 308 588
Hyror lokaler	6 000	6 000
Varmvattenintäkter	611 936	670 728
Avgift andrahandsuthyrning	2 380	6 765
Öresutjämning	519	302
	7 858 551	7 765 908

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	35 508	44 500
	Försäkringsersättning	321 121	32 377
	Övriga intäkter	41 182	22 179
		397 811	99 056

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	89 089	133 979
	Fastighetsskötsel beställning	45 116	41 433
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	87 500	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	73 963	117 562
	Snöröjning/sandning	121 500	38 000
	Städning entreprenad	174 375	223 083
	Städning enligt beställning	30 430	23 940
	Hissbesiktning	13 063	12 719
	Myndighetstillsyn	615	23 486
	Gemensamma utrymmen	644	7 885
	Sophantering	339 405	289 808
	Gård	7 090	348
	Serviceavtal	118 541	120 591
	Förbrukningsmateriel	17 838	12 472
	Teleport/hissanläggning	13 877	0
	Fordon	4 488	4 986
		1 137 533	1 050 291
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	41 920	0
	Hyseslägenheter	57 186	24 826
	Brf Lägenheter	0	35 180
	Gemensamma utrymmen	4 963	25
	Tvättstuga	67 551	10 817
	Sopphantering/återvinning	2 741	0
	Entré/trapphus	56 462	0
	Lås	39 682	38 468
	Installationer	8 259	0
	VVS	83 397	140 057
	Ventilation	12 358	66 813
	Elinstallationer	47 537	25 375
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 826	3 831
	Bredband	12 586	0
	Hiss	24 187	109 445
	Fönster	1 270	0
	Balkonger/altaner	9 603	0
	Mark/gård/utemiljö	0	1 013
	Skador/klotter/skadegörelse	10 064	47 289
	Vattenskada	1 167 224	178 052
		1 655 816	681 191

Not 4 fortsättning	2021	2020
Periodiskt underhåll		
Hyseslägenheter	343 372	538 005
Gemensamma utrymmen	3 156	0
Källare	3 636	41 087
Entré/trapphus	6 418	0
Lås	6 844	0
VVS	0	73 188
Stambyte	175 651	0
Ventilation	77 000	0
Bredband	0	77 129
Hiss	0	1 753 042
Fönster	7 580	0
	623 656	2 482 451
Taxebundna kostnader		
El	295 267	231 684
Värme	1 470 001	1 405 014
Vatten	448 801	420 065
Sophämtning/renhållning	74 634	115 129
Grovsopor	17 090	0
	2 305 793	2 171 892
Övriga driftkostnader		
Försäkring	283 397	200 421
Självrisk	44 294	89 000
Tomträttsavgäld	594 200	594 200
Kabel-TV	37 484	37 137
Bredband	81 181	81 180
	1 040 556	1 001 938
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	317 007	310 697
TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 080 361	7 698 461
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Kreditupplysning	7 495	3 674
Tele- och datakommunikation	77 861	71 694
Juridiska åtgärder	35 397	88 929
Inkassering avgift/hyra	2 489	4 500
Hysesförluster	51 402	0
Revisionsarvode extern revisor	23 750	23 750
Föreningskostnader	4 428	3 881
Styrelseomkostnader	7 404	5 640
Fritids- och trivselkostnader	0	247
Förvaltningsarvode	194 584	186 676
Förvaltningsarvoden övriga	0	1 688
Administration	23 397	19 376
Korttidsinventarier	25 582	33 410
Konsultarvode	91 619	89 876
Föreningsavgifter	5 034	5 184
Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 560	8 480
OBS konto	0	0
	559 003	547 004

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	294 029	260 150
	Löner	132 591	148 560
	Sociala kostnader	82 531	93 025
	Övriga personalkostnader	806	3 328
		509 957	505 063
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	269 767	267 784
	Förbättringar	339 928	367 766
	Markanläggning	0	8 100
	Inventarier	19 954	17 805
		629 650	661 455
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	90 769 427	90 769 427
	Utgående anskaffningsvärde	90 769 427	90 769 427
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 704 258	-7 060 609
	Årets avskrivningar enligt plan	-609 695	-643 649
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 313 953	-7 704 258
	Planenligt restvärde vid årets slut	82 455 474	83 065 169
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	76 237 000	75 101 000
	Taxeringsvärde mark	32 859 000	32 139 000
		109 096 000	107 240 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	108 104 000	106 248 000
	Lokaler	992 000	992 000
		109 096 000	107 240 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	315 126	315 126	
	Nyanskaffningar	50 748	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	365 874	315 126	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-298 564	-280 759	
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 954	-17 805	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-318 518	-298 564	
	Redovisat restvärde vid årets slut	47 356	16 562	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31	
	Skattekonto	26 539	44 403	
	Klientmedel hos SBC	9 533 816	9 164 688	
	Inkasso	0	3 998	
	Fordringar	5 955	0	
	Fordringar kreditfakturer	0	62	
	Räntekonto hos SBC	1 050 453	0	
		10 616 763	9 213 151	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31	
	Varmvattenintäkter	152 736	167 709	
		152 736	167 709	
Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Lux Korträntefond Mega	5 500 000	5 633 459	5 500 000
		5 500 000	5 633 459	5 500 000
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31	
	Vid årets början	2 306 769	2 973 274	
	Reservering enligt stadgar	327 288	267 576	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 306 769	-934 081	
	Vid årets slut	327 288	2 306 769	

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,140 %	12 000 000	12 000 000	2022-03-30
Handelsbanken	0,970 %	12 000 000	12 000 000	2024-03-30
Handelsbanken	0,810 %	12 000 000	12 000 000	2024-10-30
Handelsbanken	0,720 %	6 000 000	6 000 000	2022-01-07
Summa skulder till kreditinstitut		42 000 000	42 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 000 000	-30 000 000	
		24 000 000	12 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	47 250 000	47 250 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	160 028	160 028
Sociala avgifter	50 281	50 000
Ränta	26 280	27 925
Avgifter och hyror	570 391	608 002
Reparationer	66 744	64 580
Konsultarvode	2 750	0
	876 474	910 535

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Ny teknisk förvaltare SBC
- 3 gamla hissar ersättes av nya
- Värmesystemet justering.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Lars Håkan Olsson
Ordförande

Lars Blom
Ledamot

Ulf Göran Edvardsson
Ledamot

Amjad Khatmi
Ledamot

Helena Gunnel Nybjörk
Ledamot

Namo Safideen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Carina Toresson
Extern revisor