

Årsredovisning 2010

Brf. Sågen 9

g

Årsredovisning för räkenskapsåret 2010

Styrelsen för Brf. Sågen 9 får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2010-01-01 - 2010-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelser och revisorer

Ordinarie ledamöter

Marie Vernersson	Ordförande	2010-06-22 - 2010-12-31
Mikael Stiller	Kassör	2010-06-22 - 2010-12-31
Katarina Lindvall	Sekreterare	2010-06-22 - 2010-12-31
Britten Gustavsson	Ledamot	2010-09-06 - 2010-12-31
Mikael Klemensen	Ordförande	2010-01-01 - 2010-06-21
Sofia Wenemyr	Sekreterare	2010-01-01 - 2010-06-21
Kristoffer Nilsson	Kassör	2010-01-01 - 2010-06-21
Britten Gustafsson	Ledamot	2010-01-01 - 2010-06-21

Suppleanter

Britten Gustafsson

Revisor

Thomas Anvelid Ernst & Young

Valberedning

Eva Sturesson Sammankallande
George Maalout

Överlåtelse

Av föreningens 24 lägenheter har under året 9 st bytt ägare.
Av föreningens 24 lägenheter är 23 bostadsrätter och 1 hyresrätt.

Föreningens verksamhet

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-21

Köpstämman hölls 2004-06-30

Äganderätten för fastigheten övertogs 2004-07-14 från fastighetsbolaget Heimstaden AB.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Sågen 9 i Malmö kommun, som ursprungligen uppfördes 1908. Fastigheten omfattar totalt 24 lägenheter, varav 2 stycken kvarstår som hyreslägenheter, samt källare.

Fastighetens förvaltning och skötsel

Föreningen har avtal med:



Cymko Förvaltning AB gällande ekonomisk förvaltning
Städning sköts av Klappat och klart trappstädning.
IL, gällande återvinning
Länsförsäkringar, gällande fastighetsförsäkring
Comhem, gällande kabel TV
Klottrets fiende Nr 1 gällande klotter.

Verksamheten 2010

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden samt ett antal arbetsmöten.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 Juni 2010.

Under året har följande arbete genomförts:

Styrelsen har under året förhandlat om föreningens låneräntor.
Styrelsen har under året upprättat en tioårig underhållsplan.

Fastighetens skick

	Senaste åtgärd	år	Planerad åtgärd	år
Vattenstammar	Nytt	1979		
Avloppsstammar	Nytt	1979		
El	Nytt	1979		
Tak	Nytt	2007		
Fönster	Nytt	1979	Renovering	2011
Fasad				
Balkong				
Värmeanläggning	Nytt	1979		
Gård	Omläggning	2008	Byte av balkar på gård	2011

Planer för 2011

Reparation av balkar.

Nyckeltal

År	Avgifter i genomsnitt	Belåning/kvm	Underhållsfond/kvm
2007	568 kr	7 129 kr	124 kr
2008	566 kr	7 278 kr	162 kr
2009	659 kr	7 056 kr	38 kr
2010	686 kr	7 017 kr	0 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-616 311,11 kr
Årets resultat	20 527,10 kr
Att disponera	<hr/> -595 784,01 kr

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av
taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.

Resterande att balansera i ny räkning.	<hr/> -70 200,00 kr
	-665 984,01 kr

Resultaträkning

		2010 -01-01 2010 -12-31	2009 -01-01 2009 -12-31
	Not		
Nettoomsättning			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	1 212 157,00 kr	1 166 136,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		26 555,00 kr	249 244,00 kr
		<hr/>	<hr/>
		1 238 712,00 kr	1 415 380,00 kr
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	-88 164,00 kr	-22 200,00 kr
Driftkostnader	3	-434 456,82 kr	-677 273,39 kr
Underhållskostnader	4	-37 560,78 kr	-233 956,20 kr
Externa rörelsekostnader	5	-80 991,30 kr	-73 564,17 kr
Personalkostnader	6	-60 786,00 kr	-61 581,00 kr
		<hr/>	<hr/>
		-701 958,90 kr	-1 068 574,76 kr
Rörelseresultat före avskrivningar		536 753,10 kr	346 805,24 kr
Avskrivningar	7	-57 443,00 kr	-54 859,00 kr
		<hr/>	<hr/>
		-57 443,00 kr	-54 859,00 kr
Rörelseresultat efter avskrivningar		479 310,10 kr	291 946,24 kr
Ränteintäkter		2 371,00 kr	1 453,00 kr
Räntekostnader		-461 154,00 kr	-517 142,61 kr
		<hr/>	<hr/>
		-458 783,00 kr	-515 689,61 kr
Resultat efter finansiella poster		20 527,10 kr	-223 743,37 kr
Årets resultat		20 527,10 kr	-223 743,37 kr

Balansräkning

	Not	2010 -12-31	2009 -12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	24 836 455,00 kr	24 889 348,00 kr
Maskiner och inventarier		6 599,00 kr	11 149,00 kr
		<u>24 843 054,00 kr</u>	<u>24 900 497,00 kr</u>
Summa anläggningstillgångar		24 843 054,00 kr	24 900 497,00 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Andra kortfristiga fordringar		0,00 kr	259,00 kr
Skattefordringar		726,00 kr	4 283,00 kr
Övriga kundfordringar		7 755,00 kr	0,00 kr
Interimsfordringar		15 647,00 kr	15 006,00 kr
		<u>24 128,00 kr</u>	<u>19 548,00 kr</u>
Kassa och bank		1 169 727,98 kr	1 133 205,89 kr
Summa omsättningstillgångar		1 193 855,98 kr	1 152 753,89 kr
Summa tillgångar		<u><u>26 036 909,98 kr</u></u>	<u><u>26 053 250,89 kr</u></u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmars insatser	9	-13 558 922,00 kr	-13 558 922,00 kr
Upplåtelseavgifter		-1 017 381,00 kr	-1 017 381,00 kr
Yttre fondavsättning		0,00 kr	-63 000,00 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		616 311,11 kr	455 567,74 kr
Årets resultat		-20 527,10 kr	223 743,37 kr
Summa eget kapital		<u>-13 980 518,99 kr</u>	<u>-13 959 991,89 kr</u>
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	8	-11 773 914,00 kr	-11 840 176,00 kr
Summa långfristiga skulder		<u>-11 773 914,00 kr</u>	<u>-11 840 176,00 kr</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-32 352,00 kr	-64 934,00 kr
Upplupna sociala avgifter		-13 882,00 kr	-13 304,00 kr
Skatteskulder		-2 664,00 kr	0,00 kr
Beräknade upplupna lagstadgade		0,00 kr	-154,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-39 676,00 kr	-42 937,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-97 641,99 kr	-82 754,00 kr
Övriga interimsskulder		-96 261,00 kr	-49 000,00 kr
		<u>-282 476,99 kr</u>	<u>-253 083,00 kr</u>
Summa eget kapital och skulder		<u><u>-26 036 909,98 kr</u></u>	<u><u>-26 053 250,89 kr</u></u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		13 500 000,00 kr	13 500 000,00 kr
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u>		
Hyresintäkter lägenheter	61 734,00 kr	60 728,00 kr
Årsavgifter	1 150 423,00 kr	1 105 408,00 kr
	<u>1 212 157,00 kr</u>	<u>1 166 136,00 kr</u>
<u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u>		
Övriga avgifter	26 555,00 kr	249 244,00 kr
	<u>26 555,00 kr</u>	<u>249 244,00 kr</u>
<u>Not 2 Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel	10 000,00 kr	0,00 kr
Entrémattor	2 213,00 kr	0,00 kr
Städning	4 268,00 kr	7 450,00 kr
OVK/Energideklaration	71 683,00 kr	14 750,00 kr
	<u>88 164,00 kr</u>	<u>22 200,00 kr</u>
<u>Not 3 Driftskostnader</u>		
Elkostnad	60 989,00 kr	46 391,08 kr
Värmekostnad	228 585,00 kr	236 086,31 kr
Vatten och avlopp	34 942,67 kr	46 688,00 kr
Soptömning	24 472,33 kr	25 536,00 kr
Fastig. försäkringspremie	14 062,00 kr	13 928,00 kr
Kabel TV avgift	25 871,00 kr	25 632,00 kr
Bredband och internet avgift	4 500,00 kr	5 684,00 kr
Övriga fastighetskostnader	974,00 kr	240 000,00 kr
Fastighetsskatt	34 464,00 kr	30 312,00 kr
Förbrukningsmaterial	5 596,82 kr	7 016,00 kr
	<u>434 456,82 kr</u>	<u>677 273,39 kr</u>
<u>Not 4 Underhållskostnader</u>		
Rep. Bost./Övrigt	0,00 kr	66 930,00 kr
Rep gemensm ytr/Tvättutrustnin	0,00 kr	31 293,00 kr
Underhåll av trapphus	2 213,00 kr	1 932,00 kr
Underhåll av dörrar/portar	15 930,00 kr	7 250,00 kr
Rep. Va, sanitet	989,00 kr	0,00 kr
Rep. ventilation	0,00 kr	33 449,00 kr
Rep. El	0,00 kr	25 450,00 kr
Underhåll hiss	0,00 kr	2 906,00 kr
Underhåll av lås	1 076,00 kr	13 650,00 kr
Rep. Tak, hängrännor m.m.	0,00 kr	7 033,00 kr
Rep. fasad	2 640,00 kr	1 902,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	1 712,78 kr	1 449,20 kr
Underhåll övrigt	13 000,00 kr	40 712,00 kr
	<u>37 560,78 kr</u>	<u>233 956,20 kr</u>

Not 5 Externa rörelsekostnader

	2010	2009
Hyra av inventarier och verktyg	170,00 kr	185,00 kr
Kontorsmaterial och trycksaker	237,00 kr	0,00 kr
Telekommunikation	1 980,00 kr	4 649,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	15 496,00 kr	17 953,00 kr
Revisionsarvoden externa	17 250,00 kr	15 812,50 kr
Kostnad möten/stämma	997,30 kr	3 547,67 kr
Förvaltningskostnad	34 392,00 kr	24 716,00 kr
Inkasso- / Påminnelseavg.	162,00 kr	100,00 kr
Konsultarvoden	7 755,00 kr	5 246,00 kr
Bankkostnader	2 552,00 kr	1 355,00 kr
	80 991,30 kr	73 564,17 kr

Not 6 Personalkostnader

Löner till kollektivanställda	13 194,00 kr	12 200,00 kr
Arvoden till styrelsen	34 800,00 kr	36 000,00 kr
Sociala avgifter	12 792,00 kr	13 381,00 kr
	60 786,00 kr	61 581,00 kr

Not 7 Anläggningstillgångar

Byggnad

Ingående anskaffningsvärde	17 228 983,00 kr	17 228 983,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 228 983,00 kr	17 228 983,00 kr
Ingående avskrivningar byggnaden	-253 456,00 kr	-203 147,00 kr
Årets avskrivningar	-52 893,00 kr	-50 309,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-306 349,00 kr	-253 456,00 kr
<i>Avskrivning sker enligt annuitetsplan 60 år.</i>		
<i>Årets avskrivning 0,307%</i>		

Mark

7 913 821,00 kr	7 913 821,00 kr
-----------------	-----------------

Totalt byggnader och mark

24 836 455,00 kr	24 889 348,00 kr
-------------------------	-------------------------

Fastighetsbeteckning:

Sågen 9

Fastigheten består av

Antal lägenheter	Boyta
24	1678 kvm

Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel	15 000 000,00 kr	12 000 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel	8 400 000,00 kr	9 000 000,00 kr
Summa		23 400 000,00 kr	21 000 000,00 kr

Maskiner och inventarier

Ingående anskaffningsvärde	22 749,00 kr	22 749,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 749,00 kr	22 749,00 kr
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-11 600,00 kr	-7 050,00 kr
Årets avskrivningar	-4 550,00 kr	-4 550,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 150,00 kr	-11 600,00 kr
<i>Avskrivning sker med</i>	20,00%	

Totalt inventarier

6 599,00 kr	11 149,00 kr
--------------------	---------------------

<u>Not 8 Inteckningslån</u>	Räntesats	Villkorsändringsdag	2010	2009
SHB 506059	1,70%	Rörligt	1 384 840,00 kr	1 390 672,00 kr
SHB 430611	3,02%	Rörligt 13-07-30	3 815 628,00 kr	3 874 000,00 kr
SHB 580694	5,26%	14-07-30	3 854 500,00 kr	3 835 000,00 kr
SHB 430612	1,70%	Rörligt	2 718 946,00 kr	2 740 504,00 kr
			11 773 914,00 kr	11 840 176,00 kr

Not 9 Förändring av eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse avgifter	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 558 922 kr	1 017 381 kr	63 000 kr	-455 568 kr	-223 743 kr
Disposition enligt stämmobeslut Återföring från yttre fond för att täcka årets underhållskostn. (enligt stämmobeslut)			63 000 kr	-286 743 kr	223 743 kr
Årets resultat			-126 000 kr	126 000 kr	20 527 kr
Belopp vid årets utgång	13 558 922 kr	1 017 381 kr	0 kr	-616 311 kr	20 527 kr

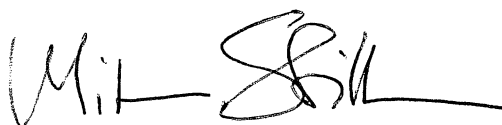
Not 10 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

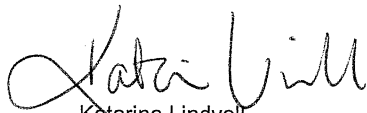
Malmö den 6/72011



Marie Verneresson



Mikael Stiller



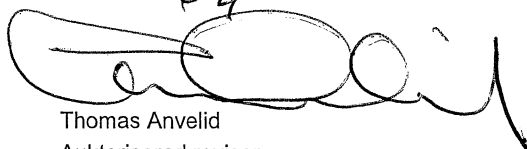
Katarina Lindvall



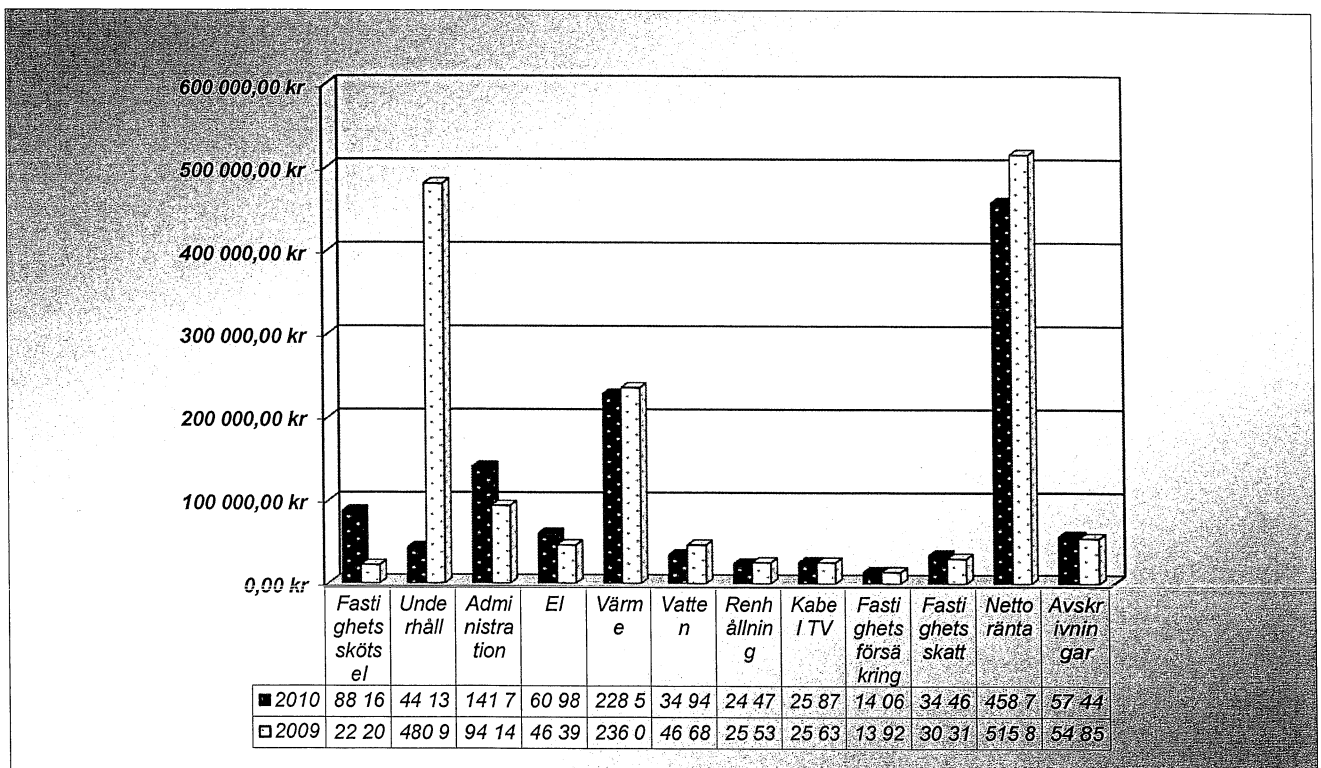
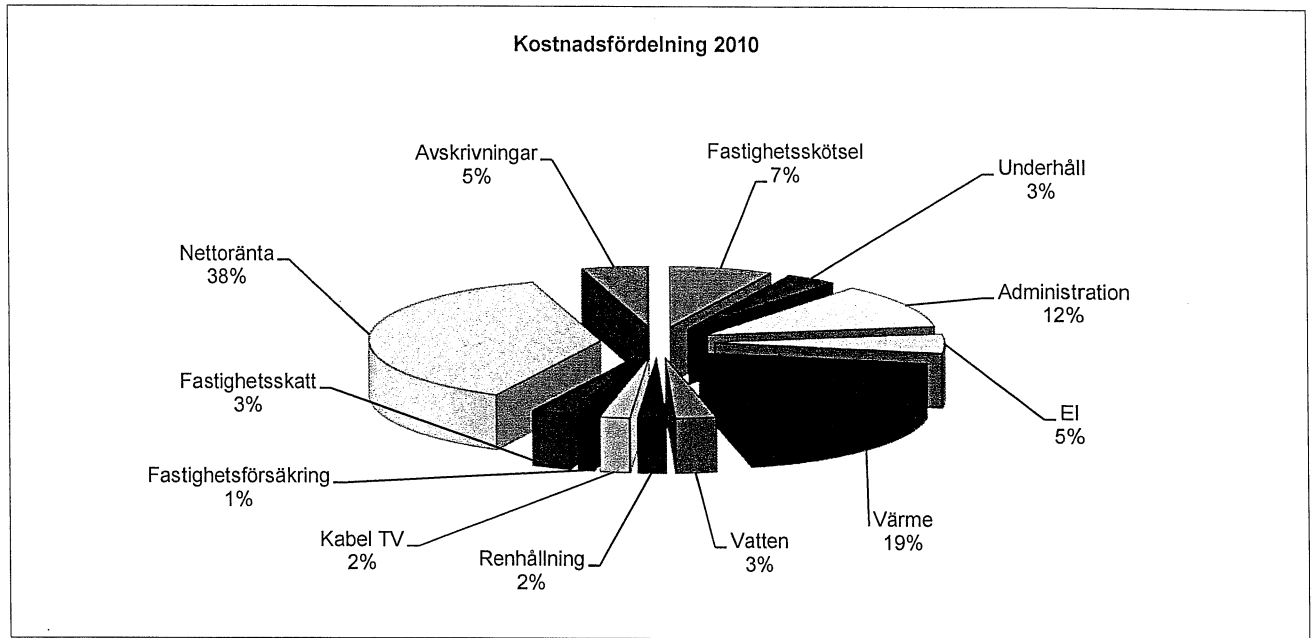
Britten Gustavsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Malmö den 6/72011



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Sågen 9

Org.nr 769611-0597

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i brf Sågen 9 för år 2010. 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 revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet 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. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. 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 har 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 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.

Malmö den 6 April 2011



Thomas Anvelid.
Auktoriserad revisor