

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sågen 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### 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.

- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-07-13 och nuvarande stadgar registrerades 2004-06-21 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

2016-06-16 – 2016-12-31

Teresia Palander	Ordförande
Desiré Turesson	Sekreterare
Elin Skarp	Kassör
Filip Hansson	Ledamot

Mikael Nilsson Palander                      Suppleant

2016-01-01 – 2016-06-15

Henrik Reimers	Ordförande
Fredrik Klintberg	Sekreterare
Malie Svärd	Kassör
Teresia Palander	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Thomas Anvelid                                      Ordinarie Extern                                      Ernst & Young

### Valberedning

Josefin Axelsson  
Fritjof Jönsson

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sågen 9	2004	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

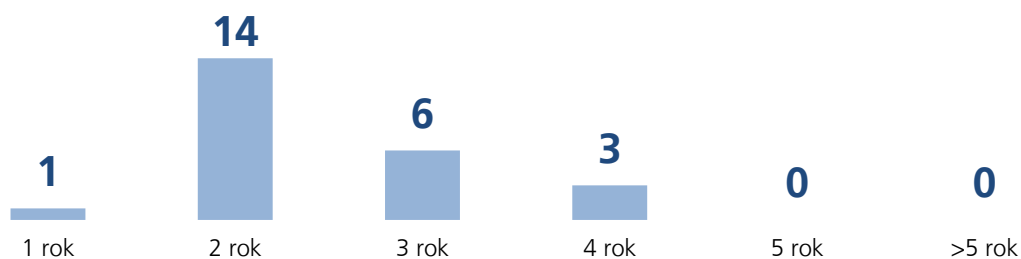
Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1978.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 955 m<sup>2</sup>, varav 1 955 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Kaninstängsel	2016
Åtgärdande av läckage i värmesystem	2016
OVK	2016
Trapphusrenovering	2016
Säkerhetsdörrar	2016
Planerat underhåll	År
Fasadrenovering	2017

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trappstädning	Clockrent
Återvinning	Stena Recycling
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Kabel TV	Comhem
Klottersanering	Klottrets Fiende
Hiss	Schindler
Hemsida	Webbforum
Mattor	Hr Björkmans Entrémattor
Råttstationer	Anticimex
Brandskydd	FSB
Vatten, Sophämtning	VA Syd
Fjärrvärme, El	E-on

## Övrig information

Av föreningens 24 lägenheter har 1 bytt ägare under 2016.

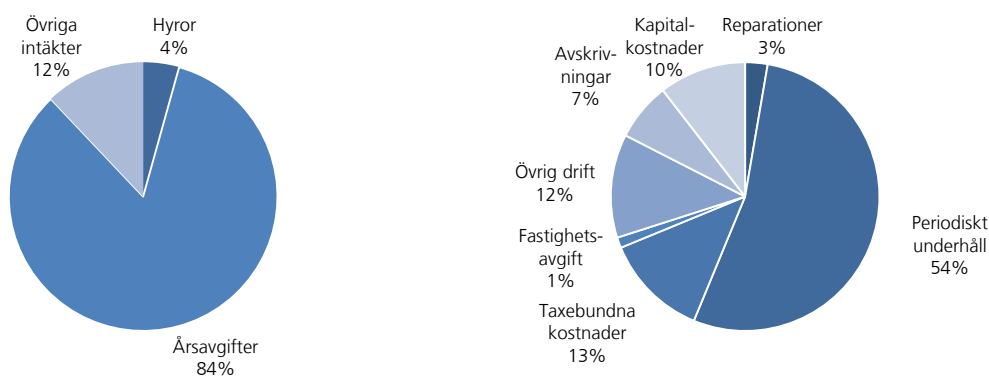
## Föreningens ekonomi

Styrelsen kan inte ta något beslut om årsavgifterna förrän den nya underhållsplanen är gjord. Den kommer att ses över av SBC i juni 2017.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>482 306</b>	<b>327 081</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 438 088	1 239 386
Finansiella intäkter	28	32
Ökning av långfristiga skulder	957 324	0
Ökning av kortfristiga skulder	6 271	105 215
	<b>2 401 711</b>	<b>1 344 633</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 030 433	806 309
Finansiella kostnader	258 453	269 601
Ökning av kortfristiga fordringar	15 993	113 498
	<b>2 304 879</b>	<b>1 189 408</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>579 138</b>	<b>482 306</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>96 832</b>	<b>155 225</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2 gårdsdagar har genomförts och 1 Sågenblad har skickats ut.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34 st

Tillkommande medlemmar: 1 st

Avgående medlemmar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	615	599	599	599
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 086	5 596	5 596	5 596
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	15	17	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	105	116	113	124
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	28	36	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	132	138	173	198
Soliditet (%)	51	55	55	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 023	-8	-45	123
Nettoomsättning (tkr)	1 268	1 238	1 240	1 238

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 955 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	13 558 922	0	0	13 558 922
Upplåtelseavgifter	1 017 381	0	0	1 017 381
Fond för yttre underhåll	328 800	90 600	0	238 200
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>14 905 103</b>	<b>90 600</b>	<b>0</b>	<b>14 814 503</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 053 367	-90 600	-8 457	-954 310
Årets resultat	-1 022 735	-1 022 735	8 457	-8 457
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 076 102</b>	<b>-1 113 335</b>	<b>0</b>	<b>-962 767</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>12 829 001</b>	<b>-1 022 735</b>	<b>0</b>	<b>13 851 736</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 022 735
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-954 310
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-90 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 067 645</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

328 800
<b>-1 738 845</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 268 441	1 237 651
Övriga rörelseintäkter	Not 3	169 647	1 735
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 438 088</b>	<b>1 239 386</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 862 103	-624 692
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 982	-125 815
Personalkostnader	Not 6	-58 348	-55 802
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-171 965	-171 965
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 202 398</b>	<b>-978 274</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-764 310</b>	<b>261 112</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-258 453	-269 601
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-258 425</b>	<b>-269 569</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 022 735</b>	<b>-8 457</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 022 735</b>	<b>-8 457</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	24 397 260	24 569 225
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>24 397 260</b>	<b>24 569 225</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>24 397 260</b>	<b>24 569 225</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	110	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	357 328	2 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	18 047	17 185
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>375 485</b>	<b>19 821</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	239 467	482 306
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>239 467</b>	<b>482 306</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>614 952</b>	<b>502 127</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>25 012 212</b>	<b>25 071 352</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 576 303	14 576 303
Fond för yttre underhåll	Not 11	328 800	238 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 905 103</b>	<b>14 814 503</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 053 367	-954 310
Årets resultat		-1 022 735	-8 457
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 076 102</b>	<b>-962 767</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 829 001</b>	<b>13 851 736</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	11 794 797	10 940 393
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 794 797</b>	<b>10 940 393</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	102 920	0
Leverantörsskulder		85 846	29 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	199 648	249 444
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>388 414</b>	<b>279 223</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 012 212</b>	<b>25 071 352</b>

## Tilläggsupplysningar

### 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	1 202 659	1 170 384
Hyror bostäder	62 088	62 088
Övriga debiterade avgifter	365	730
Överlåtelse	3 329	4 449
	<b>1 268 441</b>	<b>1 237 651</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Övriga intäkter	169 647	1 735
	<b>169 647</b>	<b>1 735</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning entreprenad	24 130	21 087
	Städning enligt beställning	1 250	0
	Mattvätt/Hyrmattor	3 750	2 977
	OVK Obl. Ventilationskontroll	22 750	0
	Myndighetstillsyn	0	2 475
	Serviceavtal	4 863	0
	Förbrukningsmateriel	13 195	8 782
	Fordon	199	0
		<b>70 137</b>	<b>35 321</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	6 388	57 446
	Gemensamma utrymmen	0	1 334
	Tvättstuga	1 069	0
	VVS	15 796	23 682
	Värmeanläggning/undercentral	20 424	10 139
	Elinstallationer	5 472	24 588
	Hiss	11 598	24 051
	Fasad	0	2 882
	Fönster	0	15 413
	Balkonger/altaner	0	5 431
	Mark/gård/utemiljö	6 606	0
		<b>67 353</b>	<b>164 966</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	1 317 501	0
		<b>1 317 501</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	22 786	29 607
	Värme	205 322	226 501
	Vatten	45 407	53 903
	Sophämtning/renhållning	35 296	38 430
		<b>308 811</b>	<b>348 441</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	15 465	14 923
	Kabel-TV	37 685	29 396
	Bredband	4 500	4 500
	Övriga fastighetskostnader	10 219	6 095
		<b>67 869</b>	<b>54 914</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>30 432</b>	<b>29 832</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 862 103</b>	<b>633 474</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Tele- och datakommunikation	2 866	2 317
	Revisionsarvode extern revisor	2 488	16 606
	Föreningskostnader	1 181	0
	Fritids- och trivselkostnader	227	0
	Förvaltningsarvode	48 400	38 260
	Administration	30 520	14 274
	Konsultarvode	24 301	45 576
		<b>109 982</b>	<b>117 034</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	44 399	44 500
	Sociala kostnader	13 949	11 302
		<b>58 348</b>	<b>55 802</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	169 590	169 590
	Markanläggning	2 375	2 375
		<b>171 965</b>	<b>171 965</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	25 420 304	25 420 304
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>25 420 304</b>	<b>25 420 304</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-851 079	-679 114
	Årets avskrivningar enligt plan	-171 965	-171 965
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 023 044</b>	<b>-851 079</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 397 260</b>	<b>24 569 225</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 913 821	7 913 821
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	16 800 000	16 200 000
	Taxeringsvärde mark	13 400 000	11 800 000
		<b>30 200 000</b>	<b>28 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	30 200 000	28 000 000
		<b>30 200 000</b>	<b>28 000 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	950	942
	Skattefordran	1 094	1 694
	Klientmedel hos SBC	339 671	0
	Fordringar	15 613	0
		<b>357 328</b>	<b>2 636</b>

<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Försäkring	18 047	0
	Förutbetalda kostnader	0	17 185
		<b>18 047</b>	<b>17 185</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	238 200	154 200
	Reservering enligt stadgar	90 600	184 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-100 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>328 800</b>	<b>238 200</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	1,770 %	4 996 508	2 654 286	2021-04-30
	Handelsbanken	0,000 %	0	1 367 330	Avslutat
	Handelsbanken	1,440 %	3 747 084	3 764 652	2018-07-30
	Handelsbanken	2,770 %	3 154 125	3 154 125	2019-07-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 897 717</b>	<b>10 940 393</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-102 920	0	
			<b>11 794 797</b>	<b>10 940 393</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 383 117 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000

#### **Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under VT 2017 kommer balkonger att byggas. Detta finansieras av lägenhetsinnehavarna själva.

Ny underhållsplan är beställd från SBC.

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Arvoden	44 300	0
	Sociala avgifter	13 919	13 951
	Ränta	26 004	27 153
	Förutbetalda avgifter och hyror	115 425	110 630
	Upplupna kostnader	0	97 710
		<b>199 648</b>	<b>249 444</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den / 2017

Teresia Palander  
Ordförande

Desiré Turesson  
Sekreterare

Elin Skarp  
Kassör

Filip Hansson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor