

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sågen 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 2017 och 2046.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 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 2008-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

##### Styrelsen

Hans Per Magnus Jönsson	Ordförande	
Olivia Lotta Isabelle Ekestolpe	Ledamot	
Sven Anders Eklund	Ledamot	
Nils Lundberg	Ledamot	
Anna Ulrika Poppius	Ledamot	
Robin Hansson	Ledamot	Avgick 3 dec 2019
Lars Wallentin	Ledamot	Avgick 3 dec 2019
Carl Hampus Poppius	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Peter Olsson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
--------------	------------------	---------------

### Valberedning

Anna Teresia Palander  
Elin Skarp

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2019-12-03. Extra stämma med anledning av val av nya ledamöter.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sågen 9	2004	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.

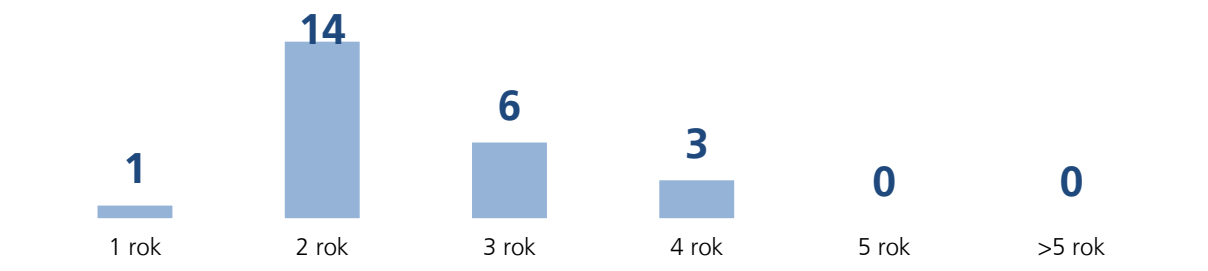
Värdeåret är 1978.

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:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Källare  
Barnvagnsrum  
Soprum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Byte av nödtelefon i hiss	2019
Energideklaration	2019
Byte av fjärrvärmecentralen	2019

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Fuktmätning och utredning i källarutrymmen	
Filmning av dagvattenrör	
Målning av fönster längs gatufasad	
Dränering Österportsgatan	
Termostatbyte i alla lägenheterna	
Spolning av avloppsstammarna	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

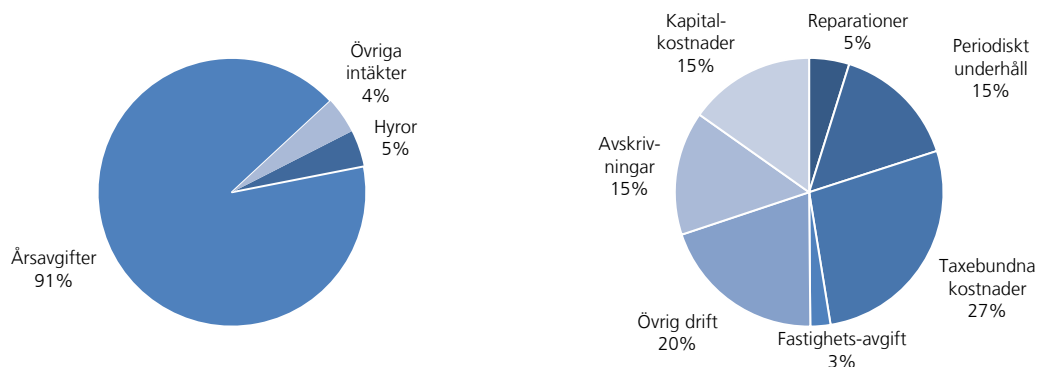
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC
Återvinning	Stena Recycling
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Kabel TV	Comhem
Klottersanering	Klottrets Fiende
Hiss	Schindler
Hemsida, webbhotell	Miss Hosting
Råttstationer	Anticimex
Brandskydd	FSB
Vatten, Sophämtning	VA Syd
Fjärrvärme, El	E-on
Städentreprenad	Skåne Eco Städ

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 145 643</b>	<b>1 052 153</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 403 933	1 353 262
Finansiella intäkter	5	12
Minskning kortfristiga fordringar	0	60
Kapitaltillskott	0	15 000
	<b>1 403 938</b>	<b>1 368 334</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	963 603	894 083
Finansiella kostnader	210 071	237 340
Minskning av långfristiga skulder	50 216	85 352
Minskning av kortfristiga skulder	28 339	58 069
	<b>1 252 229</b>	<b>1 274 844</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 297 352</b>	<b>1 145 643</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>151 710</b>	<b>93 490</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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Se lista under "teknisk status"

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st  
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	676	646	617	615
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 018	0	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 895	6 706	6 749	6 086
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	20	17	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	119	130	129	105
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	28	26	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	107	121	121	132
Soliditet (%)	50	50	50	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	25	16	-1 144	-958
Nettoomsättning (tkr)	1 395	1 352	1 268	1 268

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
Kapitaltillskott	1 696 488	0	0	1 696 488
Fond för yttre underhåll	543 130	330 715	-118 300	330 715
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>16 815 921</b>	<b>330 715</b>	<b>-118 300</b>	<b>16 603 506</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 352 804	-330 715	134 700	-3 156 789
Årets resultat	24 814	24 814	-16 400	16 400
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 327 990</b>	<b>-305 901</b>	<b>118 300</b>	<b>-3 140 389</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>13 487 931</b>	<b>24 814</b>	<b>0</b>	<b>13 463 117</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	24 814
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 022 089
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-330 715
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 327 990</b>

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

208 750
<b>-3 119 240</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 395 076	1 351 608
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 857	1 654
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 403 933</b>	<b>1 353 262</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-818 313	-732 652
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 876	-102 555
Personalkostnader	Not 6	-61 414	-58 876
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-205 451	-205 451
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 169 054</b>	<b>-1 099 534</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>234 879</b>	<b>253 728</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 071	-237 340
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-210 066</b>	<b>-237 328</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>24 814</b>	<b>16 400</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>24 814</b>	<b>16 400</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	25 485 894	25 691 345
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>25 485 894</b>	<b>25 691 345</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>25 485 894</b>	<b>25 691 345</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	50	50
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	677 804	527 039
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>677 854</b>	<b>527 089</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	620 498	619 554
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>620 498</b>	<b>619 554</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 298 352</b>	<b>1 146 643</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>26 784 246</b>	<b>26 837 987</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 576 303	14 576 303
Kapitaltillskott		1 696 488	1 696 488
Fond för yttre underhåll	Not 10	543 130	330 715
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 815 921</b>	<b>16 603 506</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 352 804	-3 156 789
Årets resultat		24 814	16 400
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 327 990</b>	<b>-3 140 389</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 487 931</b>	<b>13 463 117</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 949 769	9 804 672
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 949 769</b>	<b>9 804 672</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 109 460	3 304 773
Leverantörsskulder		33 945	67 299
Skatteskulder		1 522	562
Övriga skulder		0	6 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	201 619	191 421
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 346 546</b>	<b>3 570 198</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 784 246</b>	<b>26 837 987</b>

## Noter

Belopp anges i 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.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	20 år	20 år
Balkonger	50 år	50 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	1 280 176	1 263 126
Hyror bostäder	62 088	62 088
Bredbandsintäkter	52 800	26 400
Öresutjämning	12	-6
	<b>1 395 076</b>	<b>1 351 608</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Återbäring försäkringsbolag	0	1 594
Övriga intäkter	8 857	60
	<b>8 857</b>	<b>1 654</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	9 949	0
	Städning entreprenad	17 200	16 900
	Städning enligt beställning	1 000	1 000
	Mattvätt/Hyrmattor	950	3 505
	Hissbesiktning	4 780	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 326
	Gård	179	2 653
	Serviceavtal	5 017	5 056
	Förbrukningsmateriel	3 568	1 464
	Brandskydd	7 018	0
	Fordon	0	329
		<b>49 662</b>	<b>32 232</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	6 739
	Entré/trapphus	0	2 744
	Lås	270	0
	VVS	3 750	0
	Ventilation	4 531	0
	Elinstallationer	0	10 475
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	25 706
	Hiss	20 574	6 638
	Mark/gård/utemiljö	0	29 350
	Skador/klotter/skadegörelse	7 178	6 875
	Vattenskada	31 000	0
		<b>67 303</b>	<b>88 527</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	208 750	0
	Fasad	0	118 300
		<b>208 750</b>	<b>118 300</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	44 203	38 973
	Värme	231 910	253 973
	Vatten	57 153	54 334
	Sophämtning/renhållning	44 705	41 427
		<b>377 971</b>	<b>388 707</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	19 456	18 886
	Kabel-TV	62 123	53 912
		<b>81 579</b>	<b>72 798</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>33 048</b>	<b>32 088</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>818 313</b>	<b>732 652</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	2 400	613
	Tele- och datakommunikation	1 898	9 373
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Hysesförluster	0	2
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	16 800
	Föreningskostnader	13 360	388
	Styrelseomkostnader	0	3 735
	Fritids- och trivselkostnader	1 865	520
	Förvaltningsarvode	29 847	45 640
	Förvaltningsarvoden övriga	644	1 650
	Administration	5 609	4 514
	Korttidsinventarier	1 179	0
	Konsultarvode	10 200	1 820
		<b>83 876</b>	<b>102 555</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och interntrevisor	47 199	44 800
	Sociala kostnader	14 215	14 077
		<b>61 414</b>	<b>58 876</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	169 590	169 590
	Förbättringar	33 486	33 486
	Markanläggning	2 375	2 375
		<b>205 451</b>	<b>205 451</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	27 094 595	27 094 595
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 094 595</b>	<b>27 094 595</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 403 250	-1 197 800
	Årets avskrivningar enligt plan	-205 451	-205 451
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 608 701</b>	<b>-1 403 250</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>25 485 894</b>	<b>25 691 345</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 913 821	7 913 821
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	18 800 000	16 800 000
	Taxeringsvärde mark	20 200 000	13 400 000
		<b>39 000 000</b>	<b>30 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	39 000 000	30 200 000
		<b>39 000 000</b>	<b>30 200 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	950	950
	Klientmedel hos SBC	676 854	526 089
		<b>677 804</b>	<b>527 039</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	330 715	330 715
	Reservering enligt stadgar	330 715	330 715
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-118 300	-330 715
	<b>Vid årets slut</b>	<b>543 130</b>	<b>330 715</b>

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,100 %	3 659 244	3 659 244	2020-07-30
	Handelsbanken	1,250 %	3 154 125	3 154 125	2022-07-30
	Handelsbanken	1,770 %	4 845 860	4 896 076	2021-04-30
	Handelsbanken	1,150 %	1 400 000	1 400 000	2020-06-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 059 229</b>	<b>13 109 445</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 109 460	-3 304 773	
			<b>7 949 769</b>	<b>9 804 672</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 808 149 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER		
		2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
		2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	46 500	44 800
	Sociala avgifter	14 000	14 076
	Ränta	27 575	28 190
	Avgifter och hyror	113 544	104 355
	Reparationer	0	0
		<b>201 619</b>	<b>191 421</b>

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
--------	---------------------------------------

Se lista under "teknisk status".

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 14/4 2020



Hans Per Magnus Jönsson  
Ordförande



Olivia Lotta Isabelle Eke stolpe  
Ledamot

Sven Anders Eklund  
Ledamot



Nils Lundberg  
Ledamot



Anna Ulrika Poppius  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/5 2020

Ernst & Young AB



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sågen 9, org.nr 769611-0597

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sågen 9 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

70

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Sågen 9 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 8 maj 2020

Ernst & Young AB



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 280 000	1 280 176	1 263 000
Hyror bostäder	62 000	62 088	62 000
Bredbandsintäkter	52 000	52 800	52 800
Öresutjämning	0	12	0
Övriga intäkter	0	8 857	0
	<b>1 394 000</b>	<b>1 403 933</b>	<b>1 377 800</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-9 949	0
Städning entreprenad	-18 000	-17 200	-16 000
Städning enligt beställning	-2 000	-1 000	-2 000
Mattvätt/Hymattor	0	-950	-4 000
Hissbesiktning	0	-4 780	-2 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Gård	-2 000	-179	-2 000
Serviceavtal	-5 500	-5 017	-5 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-3 568	-2 000
Brandskydd	0	-7 018	0
	<b>-31 500</b>	<b>-49 662</b>	<b>-33 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-60 000	0	-40 000
Lås	0	-270	0
VVS	0	-3 750	0
Ventilation	0	-4 531	0
Hiss	0	-20 574	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-7 178	0
Vattenskada	0	-31 000	0
	<b>-60 000</b>	<b>-67 303</b>	<b>-40 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Källare	-8 000	0	0
VVS	-150 000	0	0
Värmeanläggning	0	-208 750	0
Mark/gård/utemiljö	-182 000	0	0
	<b>-340 000</b>	<b>-208 750</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-41 000	-44 203	-35 000
Värme	-265 000	-231 910	-264 000
Vatten	-55 000	-57 153	-52 000
Sophämtning/renhållning	-44 000	-44 705	-43 000
	<b>-405 000</b>	<b>-377 971</b>	<b>-394 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-20 000	-19 456	-19 000
Kabel-TV	-57 000	-62 123	-63 000
	<b>-77 000</b>	<b>-81 579</b>	<b>-82 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-33 069	-33 048	-33 000
	<b>-33 069</b>	<b>-33 048</b>	<b>-33 000</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-2 400	-2 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 898	-10 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 875	-18 000
Föreningskostnader	-1 000	-13 360	-2 000
Styrelseomkostnader	-4 000	0	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 865	-1 000
Förvaltningsarvode	-48 000	-29 847	-43 000
Förvaltningsarvoden övriga	-2 000	-644	-3 000
Administration	-14 000	-5 609	-5 000
Korttidsinventarier	0	-1 179	0
Konsultarvode	0	-10 200	0
	<b>-91 000</b>	<b>-83 876</b>	<b>-88 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-46 000	-28 688	-46 000
Övriga arvoden	0	-18 511	0
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 215	-15 000
	<b>-61 000</b>	<b>-61 414</b>	<b>-61 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-170 000	-169 590	-170 000
Förbättringar	-34 000	-33 486	-34 000
Markanläggning	-3 000	-2 375	-3 000
	<b>-207 000</b>	<b>-205 451</b>	<b>-207 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 305 569</b>	<b>-1 169 054</b>	<b>-938 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>88 431</b>	<b>234 879</b>	<b>439 800</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	5	0
Låneräntor	-190 000	-209 926	-230 000
Övriga räntekostnader	0	-145	0
	<b>-190 000</b>	<b>-210 066</b>	<b>-230 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-101 569</b>	<b>24 814</b>	<b>209 800</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)