



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Sågen 9



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sågen 9

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 2047.
- 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

Rasmus Lundh	Ordförande
Natalija Buza-Vidas	Ledamot
Alexander Ljungqvist	Ledamot
Joel Strand	Ledamot

Hibba Abbas	Suppleant
-------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marcus Nordgren	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-----------------	------------------	---------------

Valberedning

Anna Teresia Palander
Daniel Wahlen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10.

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.

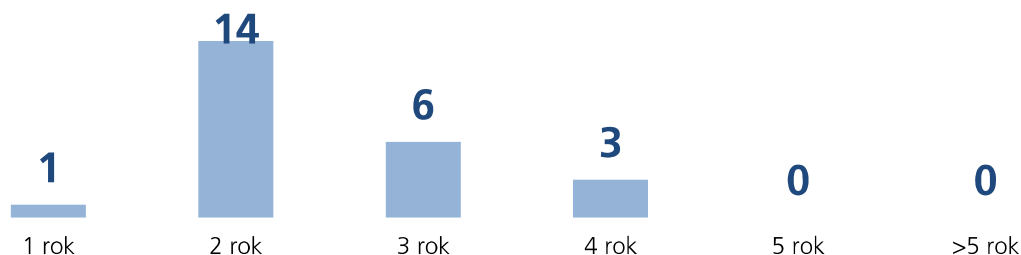
Värdeåret är 1978.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 955 m², varav 1 955 m² utgör boyta.

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 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av Avloppstammar	2021	
Fuktmätning och utredning i källarutrymmen	2021	
Filmning av dagvattenrör	2020	
Målning fönster, vindsvåning	2020	
Termostatbyte i alla lägenheter	2020	
Byte av fjärrvärmecentralen	2019	
Energideklaration	2019	
Byte av nödtelefon i hiss	2019	
Målat och stärkt upp sockeln ut mot gatan	2018	
Bytt portkodsystem	2018	
Renoverat hisstrumman	2018	
Renoverat stora porten	2018	
Planerat underhåll	År	
Dränering Österportsgatan / Innergård	2022	
Målning av fönster längs gatufasad	2023	

Förvaltning

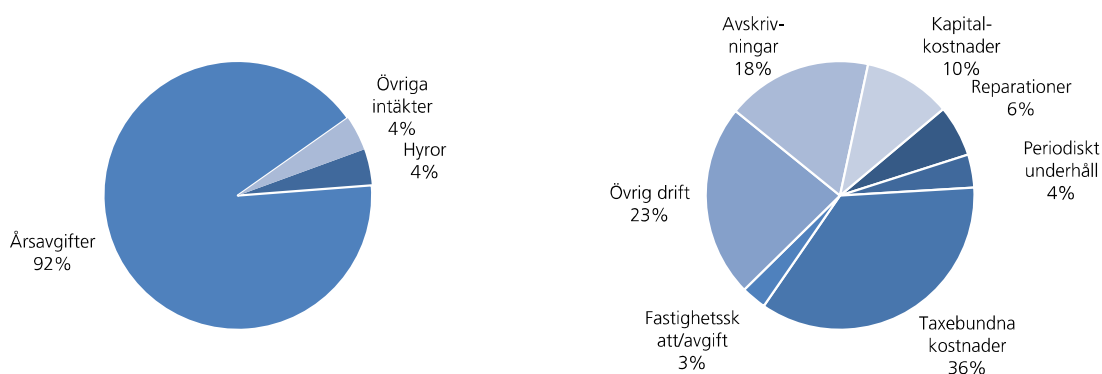
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Återvinning	Stena Recycling
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Kabel TV	Comhem
Klottersanering	Klottrets Fiende
Hiss	TK Elevator (Thyssen Krupp)
Hemsida, webbhotell	Miss Hosting
Rättstationer	Anticimex
Vatten, Sophämtning	VA Syd
Fjärrvärme, El	E-on
Städentreprenad	Home Maid
Bredband	Tele 2

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 319 349	1 297 352
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 427 746	1 396 865
Finansiella intäkter	253	20
Ökning av kortfristiga skulder	23 539	0
	1 451 538	1 396 885
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	843 290	1 141 271
Finansiella kostnader	124 030	172 792
Ökning av kortfristiga fordringar	36	1 221
Minskning av långfristiga skulder	50 216	49 460
Minskning av kortfristiga skulder	0	10 144
	1 017 572	1 374 888
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 753 315	1 319 349
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	433 965	21 997

*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 1 459 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

Under året 2021 har vi haft mycket fokus på att fortsätta få in mer information och fakta om möjliga åtgärder för fukten vi har i källare, utöver detta så har vi köpt in ett till cykelställ, avslutat arbetet med Qsec som gjorde den sista justeringen av elementen 2021.

Vi startade upp ett systematiskt brandskyddsarbete och insatte nya rutiner för detta arbete. Avloppsstammarna spolades hösten 2021.

Vi hade tyvärr inbrott i huset också, och vi bytte därför ut alla lås på alla portar hösten 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	689	676	676	646
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 018	1 018	1 018	1 018
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 842	6 869	6 895	6 706
Elkostnad/m ² totalyta	21	21	23	20
Värmekostnad/m ² totalyta	134	123	119	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	29	29	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	63	88	107	121
Soliditet (%)	51	50	50	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	255	-123	25	16
Nettoomsättning (tkr)	1 420	1 395	1 395	1 352

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 955 m² bostäder.

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	14 158 922	600 000	0	13 558 922
Upplåtelseavgifter	417 381	-600 000	0	1 017 381
Kapitaltillskott	1 696 488	0	0	1 696 488
Fond för yttre underhåll	644 887	330 715	-350 923	665 095
S:a bundet eget kapital	16 917 678	330 715	-350 923	16 937 886
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 552 380	-330 715	228 290	-3 449 955
Årets resultat	255 224	255 224	122 633	-122 633
S:a ansamlad förlust	-3 297 156	-75 491	350 923	-3 572 588
S:a eget kapital	13 620 522	255 224	0	13 365 298

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	255 224
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 221 665
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-330 715
summa balanserat resultat	-3 297 156

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

46 931
-3 250 225

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 420 476	1 395 071
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 270	1 794
Summa rörelseintäkter		1 427 746	1 396 865

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-707 142	-997 387
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 508	-80 991
Personalkostnader	Not 6	-59 640	-62 893
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-205 455	-205 455
Summa rörelsekostnader		-1 048 745	-1 346 726

RÖRELSERESULTAT

379 001 **50 139**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		253	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 030	-172 792
Summa finansiella poster		-123 778	-172 772

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

255 224 **-122 633**

ÅRETS RESULTAT

255 224 **-122 633**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	25 074 985	25 280 439
Summa materiella anläggningstillgångar	25 074 985	25 280 439
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	25 074 985	25 280 439
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 136 957	701 235
Summa kortfristiga fordringar	1 136 957	701 295
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	618 615	620 275
Summa kassa och bank	618 615	620 275
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 755 572	1 321 570
SUMMA TILLGÅNGAR	26 830 556	26 602 009

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 576 303	14 576 303
Kapitaltillskott		1 696 488	1 696 488
Fond för yttre underhåll	Not 10	644 887	665 095
Summa bundet eget kapital		16 917 678	16 937 886
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 552 380	-3 449 955
Årets resultat		255 224	-122 633
Summa fritt eget kapital		-3 297 156	-3 572 588
SUMMA EGET KAPITAL		13 620 522	13 365 298
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 755 212	8 214 125
Summa långfristiga skulder		9 755 212	8 214 125
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 204 341	4 795 644
Leverantörsskulder		87 380	56 170
Skatteskulder		3 215	2 770
Övriga skulder		14 977	27 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	144 909	140 443
Summa kortfristiga skulder		3 454 822	5 022 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 830 556	26 602 009

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 årsboks slutet. 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	100 år	100 år
Markanläggning	20 år	20 år
Balkonger	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 305 591	1 280 176
Hyror bostäder	62 088	62 088
Bredbandsintäkter	52 800	52 800
Öresutjämning	-3	7
	1 420 476	1 395 071

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	0	1 494
Övriga intäkter	7 270	300
	7 270	1 794

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	26 667	28 270
	Städning enligt beställning	1 125	2 825
	Hissbesiktning	4 284	1 838
	Gemensamma utrymmen	8 750	2 138
	Gård	2 456	2 251
	Serviceavtal	13 813	12 194
	Förbrukningsmateriel	1 308	560
	Teleport/hissanläggning	1 244	0
	Brandskydd	11 925	0
		71 572	50 076
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	14 375	0
	Brf Lägenheter	0	2 513
	Tvättstuga	0	17 359
	Lås	40 408	5 980
	VVS	0	24 944
	Ventilation	0	2 475
	Elinstallationer	4 084	5 333
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	21 937
	Hiss	9 377	4 244
	Vattenskada	4 376	0
		72 620	84 785
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	30 631	316 057
	Tvättstuga	0	34 866
	VVS	16 300	0
		46 931	350 923
	Taxebundna kostnader		
	El	41 179	41 376
	Värme	262 314	241 132
	Vatten	60 197	55 937
	Sophämtning/renhållning	53 517	49 861
		417 207	388 306
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	25 668
	Kabel-TV	63 796	63 333
		63 796	89 001
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 016	34 296
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	707 142	997 387

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	3 438	1 532
	Medlemsinformation	633	0
	Tele- och datakommunikation	1 059	909
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	16 875
	Föreningskostnader	0	1 188
	Styrelseomkostnader	2 700	0
	Fritids- och trivselkostnader	492	5 423
	Förvaltningsarvode	30 651	46 575
	Förvaltningsarvoden övriga	0	644
	Administration	4 236	3 670
	Konsultarvode	16 424	4 175
		76 508	80 991
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 384	47 400
	Sociala kostnader	14 256	15 493
		59 640	62 893
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	169 594	169 594
	Förbättringar	33 486	33 486
	Markanläggning	2 375	2 375
		205 455	205 455

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 094 595	27 094 595
	Utgående anskaffningsvärde	27 094 595	27 094 595
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 814 156	-1 608 701
	Årets avskrivningar enligt plan	-205 455	-205 455
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 019 610	-1 814 156
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 074 985	25 280 439
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 913 821	7 913 821
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 800 000	18 800 000
	Taxeringsvärde mark	20 200 000	20 200 000
		39 000 000	39 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 000 000	39 000 000
		39 000 000	39 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	2 257	2 161
	Klientmedel hos SBC	406 489	699 074
	Räntekonto hos SBC	728 211	0
		1 136 957	701 235
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	665 095	543 130
	Reservering enligt stadgar	330 715	330 715
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-350 923	-208 750
	Vid årets slut	644 887	665 095

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,250 %	3 154 125	3 154 125	2022-07-30
Handelsbanken	0,580 %	4 745 428	4 795 644	2024-04-30
SEB	0,750 %	3 660 000	3 660 000	2023-07-28
SEB	0,750 %	1 400 000	1 400 000	2023-07-28
Summa skulder till kreditinstitut		12 959 553	13 009 769	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 204 341	-4 795 644	
		9 755 212	8 214 125	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 708 473 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	11 369	20 929
Avgifter och hyror	133 540	119 514
	144 909	140 443

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inför 2022 planerar vi att utföra dränering och fuktanering för att få bukt med fukt i källaren. Vi räknar med att detta kommer att äta upp en stor del av vår nuvarande budget och har därför inga andra planerade arbeten 2022.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2022

Rasmus Lundh
Ordförande

Natalija Buza-Vidas
Ledamot

Alexander Ljungqvist
Ledamot

Joel Strand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Ernst & Young AB

Marcus Nordgren
Auktoriserad revisor

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 2021.

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 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns 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 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 revisionssed 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. Risker 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.

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 2021 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 *Revisorns 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 tryggt sätt.

Revisorns 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Marcus Nordgren
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 305 000	1 305 591	1 305 000
Hyror bostäder	62 000	62 088	62 000
Bredbandsintäkter	52 000	52 800	52 000
Öresutjämning	0	-3	0
Övriga intäkter	0	7 270	0
	1 419 000	1 427 746	1 419 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-30 000	-26 667	-25 000
Städning enligt beställning	-2 000	-1 125	-2 000
Hissbesiktning	-2 000	-4 284	-5 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-8 750	-1 000
Gård	-2 000	-2 456	-2 000
Serviceavtal	-13 000	-13 813	-11 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 308	-3 000
Teleport/hissanläggning	0	-1 244	0
Brandskydd	0	-11 925	-3 000
	-53 000	-71 572	-52 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-70 000	-14 375	-61 000
Läs	0	-40 408	0
VVS	0	0	-18 000
Elinstallationer	0	-4 084	0
Hiss	0	-9 377	-60 000
Vattenskada	0	-4 376	0
	-70 000	-72 620	-139 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-30 631	0
VVS	0	-16 300	-35 000
Mark/gård/utemiljö	-500 000	0	-200 000
	-500 000	-46 931	-235 000
Taxebundna kostnader			
El	-44 000	-41 179	-46 000
Värme	-251 000	-262 314	-235 000
Vatten	-56 000	-60 197	-58 000
Sophämtning/renhållning	-52 000	-53 517	-47 000
	-403 000	-417 207	-386 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-27 000	0	-21 000
Kabel-TV	-66 000	-63 796	-65 000
	-93 000	-63 796	-86 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-34 000	-35 016	-34 000
	-34 000	-35 016	-34 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-3 438	-3 000
Medlemsinformation	0	-633	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-1 059	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 875	-18 000
Föreningskostnader	-2 000	0	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-2 700	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-6 000	-492	-2 000
Förvaltningsarvode	-49 000	-30 651	-42 000
Förvaltningsarvoden övriga	-1 000	0	-1 000
Administration	-5 000	-4 236	-3 000
Konsultarvode	0	-16 424	-2 000
	-84 000	-76 508	-79 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-48 000	-45 384	-48 000
Övriga arvoden	0	0	-19 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 256	-15 000
	-63 000	-59 640	-82 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-170 000	-169 594	-170 000
Förbättringar	-34 000	-33 486	-34 000
Markanläggning	-3 000	-2 375	-3 000
	-207 000	-205 455	-207 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 507 000	-1 048 745	-1 300 000
RÖRELSERESULTAT	-88 000	379 001	119 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	211	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	42	0
Låneräntor	-190 000	-124 022	-190 000
Övriga räntekostnader	0	-8	0
	-190 000	-123 778	-190 000
RESULTAT	-278 000	255 224	-71 000

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se