



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.

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.

Utän 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.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sågen 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 att höjas.

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 Jönsson	Ordförande
Olivia Ekestolpe	Ledamot
Anders Eklund	Ledamot
Nils Lundberg	Ledamot
Ulrika Poppius	Ledamot

Rasmus Lundh	Suppleant
--------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Teresia Palander
Daniel Wahlen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

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.

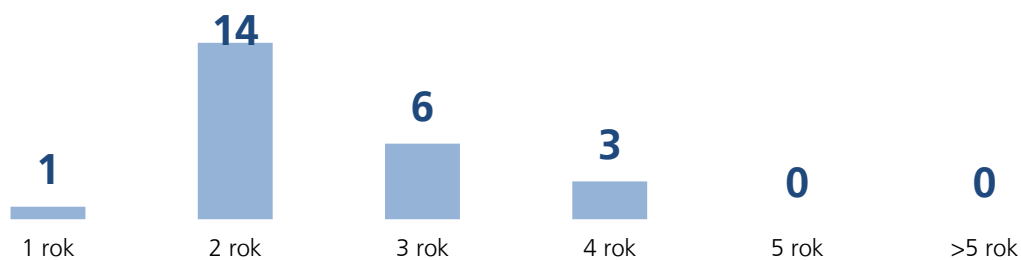
Värdeåret är 1978.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 955 m², varav 1 955 m² utgör 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:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Termostatbyte i alla lägenheter	2020	
Målning fönster vindsvåning	2020	
Filmning av dagvattenrör	2020	
Byte av fjärrvärmecentralen	2019	
Energideklaration	2019	
Byte av nödtelefon i hiss	2019	
Renoverat stora porten	2018	
Bytt portkods-system	2018	
Renoverat hisstrumman	2018	
Målat och stärkt upp sockeln ut mot gatan	2018	

Planerat underhåll	År
Fuktmätning och utredning i källarutrymmen	
Målning av fönster längs gatufasad	
Dränering Österportsgatan	
Spolning av avloppsstammarna	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Återvinning	Stena Recycling
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Kabel TV	Comhem
Klottersanering	Klottrets Fiende
Hiss	Schindler
Hemsida, webbhotell	Miss Hosting
Rättstationer	Anticimex
Vatten, Sophämtning	VA Syd
Fjärrvärme, El	E-on
Städentreprenad	Skåne Eco Städ

Föreningens ekonomi

Föreningen har under 2020 fokuserat på att minimera kostnader för att samla kapital till framtida renoveringar och utgiftsänkande investeringar. Termostater har installerats för att få en jämnare inomhustemperatur och lägre värmekostnad för fastigheten. Utgående lån har förhandlats genom att byta bank.

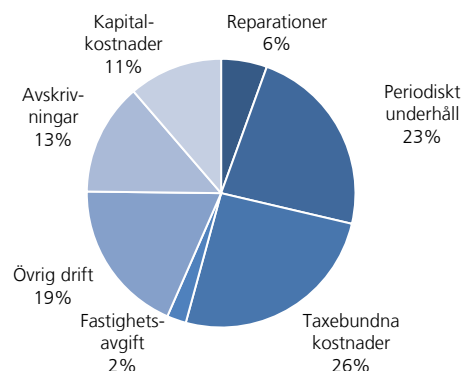
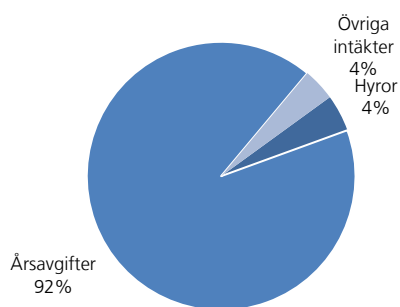
Amorteringstakten är relativt låg, istället prioriteras fastighetsförbättringar som på sikt sänker föreningens kostnader.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 297 352	1 145 643
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 396 865	1 403 933
Finansiella intäkter	20	5
	1 396 885	1 403 938
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 141 271	963 603
Finansiella kostnader	172 792	210 071
Ökning av kortfristiga fordringar	1 221	0
Minskning av långfristiga skulder	49 460	50 216
Minskning av kortfristiga skulder	10 144	28 339
	1 374 888	1 252 229
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 319 349	1 297 352
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	21 997	151 710

*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 1 429 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

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	676	676	646	617
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 018	1 018	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 869	6 895	6 706	6 749
Elkostnad/m ² totalyta	21	23	20	17
Värmekostnad/m ² totalyta	123	119	130	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	29	28	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	88	107	121	121
Soliditet (%)	50	50	50	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-123	25	16	-1 144
Nettoomsättning (tkr)	1 395	1 395	1 352	1 268

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	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	665 095	330 715	-208 750	543 130
S:a bundet eget kapital	16 937 886	330 715	-208 750	16 815 921
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 449 955	-330 715	233 564	-3 352 804
Årets resultat	-122 633	-122 633	-24 814	24 814
S:a ansamlad förlust	-3 572 588	-453 348	208 750	-3 327 990
S:a eget kapital	13 365 298	-122 633	0	13 487 931

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-122 633
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 119 240
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-330 715
summa balanserat resultat	-3 572 588

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

350 923
-3 221 665

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 395 071	1 395 076
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 794	8 857
Summa rörelseintäkter		1 396 865	1 403 933
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-997 387	-818 313
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 991	-83 876
Personalkostnader	Not 6	-62 893	-61 414
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-205 455	-205 451
Summa rörelsekostnader		-1 346 726	-1 169 054
RÖRELSERESULTAT		50 139	234 879
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 792	-210 071
Summa finansiella poster		-172 772	-210 066
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-122 633	24 814
ÅRETS RESULTAT		-122 633	24 814

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	25 280 439	25 485 894
Summa materiella anläggningstillgångar	25 280 439	25 485 894
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	25 280 439	25 485 894
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	50
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	701 235	677 804
Summa kortfristiga fordringar	701 295	677 854
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	620 275	620 498
Summa kassa och bank	620 275	620 498
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 321 570	1 298 352
SUMMA TILLGÅNGAR	26 602 009	26 784 246

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
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	665 095	543 130
Summa bundet eget kapital		16 937 886	16 815 921
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 449 955	-3 352 804
Årets resultat		-122 633	24 814
Summa fritt eget kapital		-3 572 588	-3 327 990
SUMMA EGET KAPITAL		13 365 298	13 487 931
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 214 125	7 949 769
Summa långfristiga skulder		8 214 125	7 949 769
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 795 644	5 109 460
Leverantörsskulder		56 170	33 945
Skatteskulder		2 770	1 522
Övriga skulder		27 559	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	140 443	201 619
Summa kortfristiga skulder		5 022 586	5 346 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 602 009	26 784 246

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 årsboks slutet. 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.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	20 år	20 år
Balkonger	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 280 176	1 280 176
Hyror bostäder	62 088	62 088
Bredbandsintäkter	52 800	52 800
Öresutjämning	7	12
	1 395 071	1 395 076

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 494	0
Övriga intäkter	300	8 857
	1 794	8 857

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	9 949
	Städning entreprenad	28 270	17 200
	Städning enligt beställning	2 825	1 000
	Mattvätt/Hyrmattor	0	950
	Hissbesiktning	1 838	4 780
	Gemensamma utrymmen	2 138	0
	Gård	2 251	179
	Serviceavtal	12 194	5 017
	Förbrukningsmateriel	560	3 568
	Brandskydd	0	7 018
		50 076	49 662
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	2 513	0
	Tvättstuga	17 359	0
	Lås	5 980	270
	VVS	24 944	3 750
	Ventilation	2 475	4 531
	Elinstallationer	5 333	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	21 937	0
	Hiss	4 244	20 574
	Skador/klotter/skadegörelse	0	7 178
	Vattenskada	0	31 000
		84 785	67 303
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	316 057	0
	Tvättstuga	34 866	0
	Värmeanläggning	0	208 750
		350 923	208 750
	Taxebundna kostnader		
	El	41 376	44 203
	Värme	241 132	231 910
	Vatten	55 937	57 153
	Sophämtning/renhållning	49 861	44 705
		388 306	377 971
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 668	19 456
	Kabel-TV	63 333	62 123
		89 001	81 579
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 296	33 048
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	997 387	818 313

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 532	2 400
	Tele- och datakommunikation	909	1 898
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	16 875
	Föreningskostnader	1 188	13 360
	Fritids- och trivselkostnader	5 423	1 865
	Förvaltningsarvode	46 575	29 847
	Förvaltningsarvodena övriga	644	644
	Administration	3 670	5 609
	Korttidsinventarier	0	1 179
	Konsultarvode	4 175	10 200
		80 991	83 876
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 400	47 199
	Sociala kostnader	15 493	14 215
		62 893	61 414
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	169 594	169 590
	Förbättringar	33 486	33 486
	Markanläggning	2 375	2 375
		205 455	205 451

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-1 608 701	-1 403 250
	Årets avskrivningar enligt plan	-205 455	-205 451
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 814 156	-1 608 701
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 280 439	25 485 894
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	2 161	950
	Klientmedel hos SBC	699 074	676 854
		701 235	677 804
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	543 130	330 715
	Reservering enligt stadgar	330 715	330 715
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-208 750	-118 300
	Vid årets slut	665 095	543 130

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,100 %	0	3 659 244	Löst
Handelsbanken	1,250 %	3 154 125	3 154 125	2022-07-30
Handelsbanken	1,770 %	4 795 644	4 845 860	2021-04-30
Handelsbanken	1,150 %	0	1 400 000	Löst
SEB	0,750 %	3 660 000	0	2023-07-28
SEB	0,750 %	1 400 000	0	2023-07-28
Summa skulder till kreditinstitut		13 009 769	13 059 229	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 795 644	-5 109 460	
		8 214 125	7 949 769	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 758 689 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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	0	46 500
Sociala avgifter	0	14 000
Ränta	20 929	27 575
Avgifter och hyror	119 514	113 544
	140 443	201 619

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se lista under "teknisk status".

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 1 / 4 2021

Hans Jönsson
Ordförande



Olivia Ekestolpe
Ledamot



Anders Eklund
Ledamot



Nils Lundberg
Ledamot



Ulrika Poppius
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2021



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 2020.

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 2020 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 upplyser, 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. 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. 

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 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 14 april 2021

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor

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