

Årsredovisning för

Brf Sågen Malmö

769615-2383

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter till resultaträkning	7-10
Noter till balansräkning	10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sågen Malmö, 769615-2383, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22, på stämman deltog 23 medlemmar.

Styrelse

Namn:	Uppdrag:	Namn:	Uppdrag:
Christina Green	Ordförande	Emma Bok	Suppleant
Fanny Olsson	Ledamot	Ingemar Herdenberg	Suppleant
Göran Lundblad	Ledamot		
Fredrik Blomqvist	Ledamot		
Hoang Tran	Ledamot		

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden och däremellan haft kontinuerliga kontakter via mail.

Firmateckning har varit 2 från styrelsen i förening.

Revisor

Namn:	Uppdrag:
Thomas Appelgren	Godkänd revisor

Valberedning

Valberedningen har under året varit Susann Lidholm som sammankalade, och Jonas Bengtsson

Verksamheten

Föreningen äger 1 fastighet med beteckningen Sågen 1. På fastigheten finns 1 bostadshus som uppfördes 1951 och byggdes om från delvis kontor och butik till bostäder 2006-2007.

Bostadsrätter	Antal	Total yta	Hysesrätter	Antal	Total yta
1 rok	2	81			
2 rok	9	617			
3 rok	13	1157			
4 rok	7	885	4 rok	1	116
5 rok	4	484			
6 rok	2	252			
SUMMA:	37	3476	SUMMA:	1	116
Totalt antal lgh	38	3592	Lokaler	2	578
Totalt antal garageplatser	60				

Byggnadens Tekniska status

Byggnadsdel	År	Kommentar
Tak	1951	Byggnad åt Österportsgatan 2007
Fasader	1951	Byggnad åt Österportsgatan 2007
Fönster	1951-2007	Byggnad åt Österportsgatan 2007
Balkonger	2013	3 st balkonger renoverade 2013
Trädgård	2013	Tätskickt på gården har lagts om och i samband har har trädgården förnyats
Trapphus	1951	Österportsgatan 1 B byggts om 2007
Källare och Vind	2007	2013 Ändring av garageplatser i samband med nya förråd uppförts Uppfräschning av garage
Avloppsstammar	1951-2007	2013 Huvudavloppsstammar på plan 0 har bytts ut eller relainats
Vattenstammar	1951	Byggnad åt Österportsgatan 2007
Vattenstammar radiatorer	1951-2007	Byggnad åt Österportsgatan 2007
Värmesystem	2007	
Elledning	1951-2007	Byggnad åt Österportsgatan 2007
Garageport	2015	Utbyte port
Entredörr	2017	Utbyte entredörr
Fönster	2018	Fönsterbyte gamla delen
Muren	2019	Målning av muren
Port	2019	Ny port till fastighetslokalen
Stammar	2019	Spolning av stammar samt filmning av stammarna gamla delen

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Ekonomisk Administration	Skånsk Fastighetsförvaltning AB
Fastighetsskötsel	Sekant AB
Trappstäd	SBC
Kabel-Tv	Telenor
Bredband	Telia
Sprinkler	SOS-Alarm
Hissar	Hiss i Skåne

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2019 gjorde föreningen en fulltäckande OVK av hela huset samt den lagstadgade Energideklarationen.

Dessutom avslutades även igenmurningen av den gamla oanvända metallporten vid ventilationstrumman i det övre garaget under våren. Klottrets fiende vaxade känsliga delar av utsidan mot Österportsgatan, för att skydda just mot klotter.

Den gamla porten i vår affärslokal byttes ut till en ny säkrare port under senhösten.

De senaste åren har vi förbättrat brandskyddet och det arbetet fortsätter.

Under hösten spolades hela husets ledningar samt vissa filmades i den gamla delen.

Arbetet med ekonomin fortsätter och vi har förhandlat ner räntan på våra huslån. Styrelsen går vidare med att själva boka hantverkare och att även själva utföra en hel del arbetsinsatser med förbättringar i föreningen, dessutom anordnas 2 städdagar en på våren och en på hösten, då flera medlemmar deltar i det arbetet.

Under 2019 skedde ingen förändring av avgifterna.

Ekonomisk översikt

	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning tkr	3 866 000	3 805 000
Rörelseresultat tkr	475 000	611 000
Resultat efter finansiella poster tkr	-389 000	-400 000
Balansomslutning tkr	128 167	128 486
Årsavgift bostäder kr/m ²	637	637
Fond för yttre underhåll tkr	459	300
Antal anställda	-	-

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Underhålls- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	83 644 000	24 000	459 288	-5 851 648
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Årets resultat				86 118
Vid årets slut	83 644 000	24 000	459 288	-5 765 530

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-5 851 648
årets resultat	86 118
Totalt	-5 765 530
disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	-5 765 530

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 848 469	3 805 331
Övriga rörelseintäkter		20 695	17 090
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 869 164	3 822 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 521 002	-1 549 489
Reparation och Underhåll	4	-344 736	-216 107
Förvaltningskostnader	5	-211 611	-177 025
Personalkostnader	6	-144 909	-97 390
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 171 750	-1 171 757
Summa rörelsekostnader		-3 394 008	-3 211 768
Rörelseresultat		475 156	610 653
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	-	4 464
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-389 037	-404 830
Summa finansiella poster		-389 037	-400 366
Resultat efter finansiella poster		86 119	210 287
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		86 119	210 287
Skatter			
Årets resultat		86 119	210 287

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	124 922 277	126 094 027
Summa anläggningstillgångar		<u>124 922 277</u>	<u>126 094 027</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		120 975	98 174
Övriga fordringar		21 706	16 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 600	86 212
Summa kortfristiga fordringar		<u>243 281</u>	<u>200 533</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 006 478	2 191 954
Summa kassa och bank		<u>3 006 478</u>	<u>2 191 954</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 249 759</u>	<u>2 392 487</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>128 172 036</u>	<u>128 486 514</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		83 644 000	83 644 000
Upplåtelseavgift		24 000	24 000
Underhållsfond		459 288	654 612
Summa bundet eget kapital		84 127 288	84 322 612
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 851 648	-6 061 935
Årets resultat		86 119	210 287
Summa fritt eget kapital		-5 765 529	-5 851 648
Summa eget kapital		78 361 759	78 470 964
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	48 630 179	48 870 179
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		103 182	4 770
Leverantörsskulder		144 324	174 959
Övriga skulder		538 430	617 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		394 162	348 545
Summa kortfristiga skulder		1 180 098	1 145 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 172 036	128 486 514

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Nyttjandeperioder:	År
-Byggnader	100
-Ombyggnader / Standardförbättringar	10-30
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	15
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Fastighetsunderhåll

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar. Föreningen har upprättat en underhållsplan och i denna beräknad årlig kostnad för underhåll avsätts till yttre fond.

Uttag från fond görs genom överföring av balanserat resultat, för att täcka årets underhållskostnader, efter beslut på föreningsstämma.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Not 2 Omsättning

	2019	2018
HYRESINTÄKTER:		
Bostäder	126 925	126 925
Lokaler	786 808	741 955
Garage	566 910	558 315
	<u>1 480 643</u>	<u>1 427 195</u>
ÅRSavgIFTER:		
Bostäder	2 343 970	2 343 970
	<u>2 343 970</u>	<u>2 343 970</u>
ÖVRIGA avgIFTER:		
Ei	23 856	34 166
	<u>23 856</u>	<u>34 166</u>
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER:		
Diverse avgifter	17 748	8 770
Extraordinära intäkter	2 947	8 320
	<u>20 695</u>	<u>17 090</u>
TOTALT:	<u>3 869 164</u>	<u>3 822 421</u>

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	91 310	158 910
Service och besiktningar	119 861	88 941
El	388 010	411 854
Värme	442 363	425 080
Vatten och Avlopp	95 095	99 908
Avfall	70 441	49 839
Försäkringar	51 398	46 574
Kabel-Tv	39 531	38 148
Bredband	71 587	84 710
Fastighetsskatt	151 406	145 525
	1 521 002	1 549 489

Not 4 Reparationer och Underhåll

	2019	2018
Reparationer	343 035	137 068
	343 035	137 068
Underhåll		
Underhåll lokaler		32 875
Underhåll Utvändigt	1 701	46 164
	1 701	79 039
TOTALT:	344 736	216 107

Not 5 Förvaltningskostnader

	2019	2018
Serviceavgift	5 170	
Tele och Post	14 997	15 625
Revisionsarvode	16 543	16 096
Övriga uppdrag	2 891	797
Kameral Förvaltning	107 344	104 846
Övriga förvaltningstjänster	38 025	20 207
Enerideklaration	10 975	
Bankkostnader	5 370	5 627
Övriga externa tjänster		3 030
Övriga kostnader	10 296	10 798
Summa	211 611	177 026

Not 6 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar:	118 305	77 620
Summa	118 305	77 620
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	26 604	19 770
	144 909	97 390

Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader och markanläggningar	1 067 647	1 067 647
Lokalanpassningar	104 103	104 110
Summa	1 171 750	1 171 757

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter, övriga	—	4 464
Summa	—	4 464

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader, övriga	389 037	404 830
Summa	389 037	404 830

Not 10 Byggnader och mark

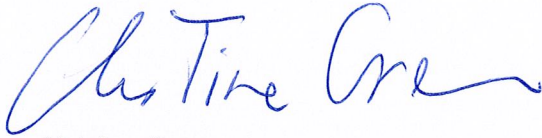
	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden:	99 963 000	99 963 000
	99 963 000	99 963 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 010 076	-4 942 429
-Årets avskrivning enligt plan	-1 067 647	-1 067 647
	-7 077 723	-6 010 076
	92 885 277	93 952 924
Mark	32 037 000	32 037 000
Redovisat värde vid årets slut	124 922 277	125 989 924
Lokalanpassningar	980 343	980 343
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-876 240	-772 130
	-104 103	-104 110
	-980 343	-876 240
	104 103	104 103
Summa Anläggningstillgångar	124 922 277	126 094 027

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	2019	2018
Checkräkningskredit		
Förfaller mellan 2 och 5 år	1 200 000	960 000
Förfaller senare än 5 år	47 430 179	47 910 179
	48 630 179	48 870 179

Underskrifter

Malmö 2020-03-19



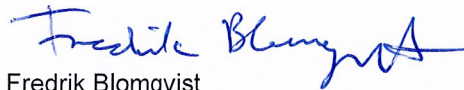
Christina Green



Göran Lundblad



Fanny Olsson



Fredrik Blomqvist



Hoang Tran

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2020



Thomas Appelgren
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sågen Malmö

Org.nr 769615-2383

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sågen Malmö för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sågen Malmö för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 20 mars 2020



Thomas Appelgren
Godkänd revisor