

Årsredovisning för

Brf Sågen Malmö

769615-2383

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter till resultaträkning	6-9
Noter till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sågen Malmö, 769615-2383, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22, på stämman deltog 23 medlemmar.

Styrelse

Namn:	Uppdrag:	Namn:	Uppdrag:
Christina Green	Ordförande	Fredrik Blomqvist	Suppleant
Fanny Olsson	Ledamot	Göran Lundblad	Suppleant
Pernilla Bergh	Ledamot		
Peter Skov Nilsen	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	Hyresrätter	Antal	Total yta
1 r o k	2	81			
2 r o k	9	617			
3 r o k	13	1157			
4 r o k	7	885	4 r o k	1	116
5 r o k	4	484			
6 r o k	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	Tätskikt på gården har lagts om och i samband 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	
Elledningar	1951-2007	Byggnad åt Österportsgatan 2007
Garageport	2015	Utbyte port
Entredörr	2017	Utbyte entredörr
Fönster	2018	Fönsterbyte 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

Ekonomisk översikt

	Belopp i Tkr	
	2018	2017
Nettoomsättning tkr	3 805	3 803
Rörelseresultat tkr	611	619
Resultat efter finansiella poster tkr	-400	-395
Balansomslutning tkr	128 482	129 119
Årsavgift bostäder kr/m2	1	1
Fond för yttre underhåll tkr		0
Antal anställda	-	-

Under 2014 nåddes en förlikning med tidigare fastighetsägare i diverse frågor om färdigställande avslutades. Detta medförde att föreningen kostnadsförde stora reparationer vilket gav en förlust på 4 854 tkr som en engångskostnad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönsterbytet i den s k gamla delen av vårt hus skedde under våren 2018 med Mockfjärds som entreprenör. De boende med nya fönster fick mindre besvär med busstrafiken utanför efter fönsterbytet. Tack vare det fick föreningen under hösten det sökta bullerbidraget.

Vi bokade entreprenör under senhösten för igenmurning av den gamla oanvända metallporten vid ventilationstrumman i övre garaget. Arbetet avslutas i början av år 2019.

Vi påbörjade en förbättring av brandskyddet i huset och det arbetet fortsätter.

Även under 2018 har vi fortsatt arbetet med ekonomin bl a går vi i styrelsen vidare med att själva göra en hel del insatser med förbättringar i huset samt organiserar två städdagar en på våren och en under hösten.

Den fortsatt låga räntan har gynnat oss och vi bevakar ränteläget. Dessutom har vi höjt avbetalningen per kvartal för våra två huslån.

Avgifter:

Ingen förändring av avgifter under 2018

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-6 061 935
årets resultat	210 287
Totalt	-5 851 648
disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	-5 851 648

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 805 331	3 802 717
Övriga rörelseintäkter		17 090	15 055
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 822 421	3 817 772
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 549 489	-1 399 120
Reparation och Underhåll	4	-216 107	-328 185
Förvaltningskostnader	5	-177 025	-200 243
Personalkostnader	6	-97 390	-99 323
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 171 757	-1 171 757
Summa rörelsekostnader		-3 211 768	-3 198 628
Rörelseresultat		610 653	619 144
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 464	338
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-404 830	-395 831
Summa finansiella poster		-400 366	-395 493
Resultat efter finansiella poster		210 287	223 651
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		210 287	223 651
Skatter			
Årets resultat		210 287	223 651

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	126 094 027	127 265 784
Summa anläggningstillgångar		<u>126 094 027</u>	<u>127 265 784</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		98 174	95 188
Fordringar hos koncernföretag		16 147	16 147
Övriga fordringar		-	29 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>86 212</u>	<u>63 815</u>
Summa kortfristiga fordringar		200 533	204 347
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>2 191 954</u>	<u>1 648 973</u>
Summa kassa och bank		2 191 954	1 648 973
Summa omsättningstillgångar		<u>2 392 487</u>	<u>1 853 320</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>128 486 514</u>	<u>129 119 104</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		83 644 000	83 644 000
Upplåtelseavgift		24 000	24 000
Underhållsfond		654 612	1 500 000
Summa bundet eget kapital		84 322 612	85 168 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 061 935	-6 285 587
Årets resultat		210 287	223 651
Summa fritt eget kapital		-5 851 648	-6 061 936
Summa eget kapital		78 470 964	79 106 064
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		48 870 179	48 968 339
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		4 770	43
Leverantörsskulder		174 959	24 759
Skatteskulder		57 055	69 149
Övriga skulder		560 042	577 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		348 545	372 896
Summa kortfristiga skulder		1 145 371	1 044 701
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 486 514	129 119 104

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

	2018	2017
HYRESINTÄKTER:		
Bostäder	126 925	126 924
Lokaler	741 955	724 177
Garage	558 315	565 683
	<u>1 427 195</u>	<u>1 416 784</u>
ÅRSAVGIFTER:		
Bostäder	2 343 970	2 347 306
	<u>2 343 970</u>	<u>2 347 306</u>
ÖVRIGA AVGIFTER:		
Ei	34 166	38 627
	<u>34 166</u>	<u>38 627</u>
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER:		
Diverse avgifter	8 770	11 226
Extraordinära intäkter	8 318	3 829
	<u>17 088</u>	<u>15 055</u>
TOTALT:	<u>3 822 419</u>	<u>3 817 772</u>

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	158 910	166 248
Service och besiktningar	88 941	71 875
El	411 854	335 775
Värme	425 080	400 667
Vatten och Avlopp	99 908	96 877
Avfall	49 839	50 658
Försäkringar	46 574	41 088
Kabel-Tv	38 148	38 197
Bredband	84 710	78 048
Fastighetsskatt	145 526	119 686
	1 549 490	1 399 119

Not 4 Reparationer och Underhåll

	2018	2017
Reparationer	137 068	148 217
	137 068	148 217
Underhåll		
Underhåll lokaler	32 875	23 439
Underhåll Utvändigt	46 164	156 529
	79 039	179 968
TOTALT:	216 107	328 185

Not 5 Förvaltningskostnader

	2018	2017
Tele och Post	15 625	15 052
Revisionsarvode	16 096	14 933
Övriga uppdrag	797	843
Kameral Förvaltning	104 846	119 301
Övriga förvaltningstjänster	20 207	23 016
Bankkostnader	5 627	3 264
Övriga externa tjänster	3 030	9 152
Övriga kostnader	10 796	14 683
Summa	177 024	200 244

Not 6 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018	2017
Löner och andra ersättningar:	77 620	78 400
Summa	77 620	78 400
Sociala kostnader	19 770	20 923
(varav pensionskostnader)		
	97 390	99 323

Not 7 Avskrivningar

	2018	2017
Byggnader och markanläggningar	1 067 647	1 067 647
Lokalanpassningar	104 110	104 110
Summa	1 171 757	1 171 757

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter, övriga	4 464	338
Summa	4 464	338

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader, övriga	404 830	395 831
Summa	404 830	395 831

Not 10 Byggnader och mark

	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden:	99 963 000	99 963 000
	99 963 000	99 963 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 942 429	-3 874 782
-Årets avskrivning enligt plan	-1 067 647	-1 067 647
	-6 010 076	-4 942 429
	93 952 924	95 020 571
Mark	32 037 000	32 037 000
Redovisat värde vid årets slut	125 989 924	127 057 571
Lokalanpassningar	980 343	980 343
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-772 130	-668 020
	-104 110	-104 110
	-876 240	-772 130
	104 103	208 213
Summa Anläggningstillgångar	126 094 027	127 265 784

Not 11 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	83 644 000	24 000	1 500 000	-6 061 935	
Disposition enl årsstämma					
Årets resultat					210 287
Vid årets slut	83 644 000	24 000	1 500 000	-6 061 935	210 287

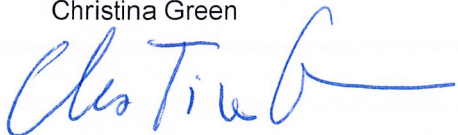
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2018	2017
Checkräkningskredit		
Handelsbanken	22 690 000	22 720 000
Handelsbanken	26 180 179	26 248 339
	48 870 179	48 968 339

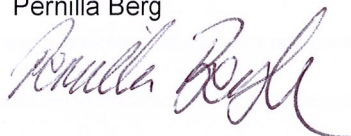
Underskrifter

Malmö 2019-03-11

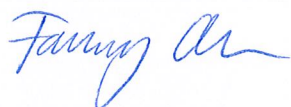
Christina Green



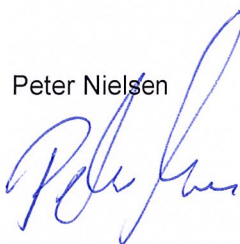
Pernilla Berg



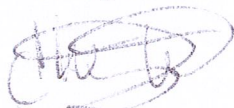
Fanny Olsson



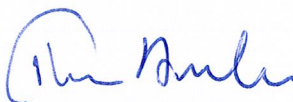
Peter Nielsen



Hoang Tran



Min revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2019



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 2018.

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 2018-12-31 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 2018 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 23 april 2019



Thomas Appelgren
Godkänd revisor