

Årsredovisning för

Brf Sågen Malmö

769615-2383

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

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 2022.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02, på stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelse

Namn:	Uppdrag:	Namn:	Uppdrag:
Christina Green	Ordförande	Ylva Hawkins	Suppleant
Göran Lundblad	Ledamot		
Elida Cimic	Ledamot		
Johan Belfrage	Ledamot		
Susann Lidholm avgått	Ledamot		
Catariya Lundgren	Ledamot		

Styrelsen har under året hållit elva 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 Christian Stjernquist som sammankalade, och Ninni Ljunggren.

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	Tätskickt 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	
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
Fasader	2020	Reparation av ytterfasad
Balkonger	2020	Besiktning, åtgärdsförslag & offert på 4 balkonger mot Österportsgatan
Garageport	2020	Återkommande reparationer av garageport
Bredband & Tv-utbud	2021	Avtal om snabbare bredband & digitalt TV-utbud genom Telia.
LED-belysning	2022	Byte till LED-armatur i garaget & LED-belysning längs uteplatserna.
Fjärrvärme & Ventilation	2022	3 aggregat servas och åtgärdas i syfte att minska dess förbrukning.
Individuell elmätning	2022	Avtal för införande av individuell mätning, IMD, av elförbrukning.
Dörrar	2022	Ytterdörren mot Brf Kryddfabriken renoveras och målas
Hyreslokalen	2022	5-årigt hyreskontrakt tecknas med en Vårdcentralen Liwia, infl 2023

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

Ännu ett år i pandemins skugga har passerat och det har påverkat arbetet i vår förening.

Styrelsen har tillsammans med tre olika mäklarfirmor arbetat för att få in en ny hyresgäst till vår stora fina lokal. Och vi har visat lokalen för många olika verksamheter under det gångna året. Under 2022 har vi inte alls haft några hyresintäkter för vår affärslokal.

Men vi har fått in en ny hyresgäst, en vårdcentral Divera som ska starta sin verksamhet under första halvåret 2023. Och under tiden anpassar de lokalen för sina egna behov. En ganska stor förändring som de själva bekostar.

Under 2022 har vi bytt närmare 100 armaturer och satt in nya ledlysror i både övre och undre garaget samt längs uteplatserna vån 2, 3 och 4. Detta för att få ner elkostnaden under den mörka årstiden.

Vi har även reparerat dörren ut mot Kryddfabriken i övre garaget.

Stort arbete har lagts ner på att minska energiförbrukningen i fastighetens fjärrvärme- och ventilationsaggregat vilket framöver kommer att minska elförbrukningen och säkerställa driften genom nytecknat avtal med Climat80.

Dessutom har avtal tecknats för installation av Individuell Mätning och Debitering av elförbrukning. Därmed kommer elförbrukningen i fastigheten mätas separat i alla 38 lägenheterna, i hyreslokalen och Telialokalen längst upp i fastigheten och därmed faktureras för sin elförbrukning. Ett mer rättvist system som kommer att leda till mindre elförbrukning och minskad kostnad. Systemet installeras under våren 2023.

Tyvärr blev vi tvungna att höja avgifterna i vår brf för ekonomins skull och på grund av världsläget. Utan de stora räntekostnader för Föreningens banklån och extremt höga el- och fjärrvärmekostnader hade medlemmarnas avgifter kunnat sänkas alternativt att Föreningens banklån amorteras i snabbare takt.

Styrelsen har arbetat utan arvode under höstterminen som ett bidrag till att begränsa årets stora opåverkbara kostnadsökningar. Liksom de senaste åren har styrelsen arbetat med konkurrensutsättningar och gjort allt arbete själva utan extern hjälp.

Och vi har haft en städdag för våra planteringar och ogräsrensning. Och även i år kunde vi ha glöggmingel utomhus på vår uteplats på våning 2.

Ekonomisk översikt

	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning tkr	3 254 709	3 667 172
Rörelseresultat tkr	179 965	609 810
Resultat efter finansiella poster tkr	-149 573	387 617
Balansomslutning tkr	127 209	127 479
Årsavgift bostäder kr/m ²	696	637
Fond för yttre underhåll tkr	403	459
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	-5 406 023
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Reparationer			-56 161	
Årets resultat				-149 573
Vid årets slut	83 644 000	24 000	403 127	-5 555 596

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-5 406 023
årets resultat	-149 573
Totalt	-5 555 596
disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	-5 555 596

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 250 867	3 099 817
Övriga rörelseintäkter		3 842	567 355
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 254 709	3 667 172
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 732 167	-1 603 878
Reparation och Underhåll	4	-51 203	-68 062
Förvaltningskostnader	5	-165 518	-185 256
Personalkostnader	6	-58 209	-132 519
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 067 647	-1 067 647
Summa rörelsekostnader		-3 074 744	-3 057 362
Rörelseresultat		179 965	609 810
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 278	20 181
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-330 816	-242 374
Summa finansiella poster		-329 538	-222 193
Resultat efter finansiella poster		-149 573	387 617
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-149 573	387 617
Skatter			
Årets resultat		-149 573	387 617

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	121 950 985	122 786 983
Summa anläggningstillgångar		<u>121 950 985</u>	<u>122 786 983</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 298	5 124
Övriga fordringar		35	32 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 460	57 336
Summa kortfristiga fordringar		<u>20 793</u>	<u>95 027</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 237 475	4 597 118
Summa kassa och bank		<u>5 237 475</u>	<u>4 597 118</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 258 268</u>	<u>4 692 145</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>127 209 253</u>	<u>127 479 128</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		403 127	459 288
Summa bundet eget kapital		84 071 127	84 127 288
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 406 023	-5 793 640
Årets resultat		-149 573	387 617
Summa fritt eget kapital		-5 555 596	-5 406 023
Summa eget kapital		78 515 531	78 721 265
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	47 377 679	48 150 179
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut		500 000	-
Förskott från kunder		92 820	92 820
Leverantörsskulder		96 558	166 869
Övriga skulder		-82 621	9 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		709 286	338 736
Summa kortfristiga skulder		1 316 043	607 684
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 209 253	127 479 128

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

	2022	2021
HYRESINTÄKTER:		
Bostäder	126 925	126 925
Lokaler	45 250	44 200
Garage	575 710	561 555
	<u>747 885</u>	<u>732 680</u>
ÅRSavgifter:		
Bostäder	2 334 247	2 220 487
	<u>2 334 247</u>	<u>2 220 487</u>
ÖVRIGA avgifter:		
EI	168 735	146 650
	<u>168 735</u>	<u>146 650</u>
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER:		
Diverse avgifter	6 064	493 478
Extraordinära intäkter	-2 222	50 376
Försäkringsersättningar	-	23 501
	<u>3 842</u>	<u>567 355</u>
TOTALT:	<u>3 254 709</u>	<u>3 667 172</u>

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	53 541	40 930
Service och besiktningar	149 977	201 081
El	685 423	445 817
Värme	386 171	418 034
Vatten och Avlopp	106 524	107 536
Avfall	49 557	47 797
Försäkringar	32 122	70 965
Kabel-Tv	73 904	40 241
Bredband	77 596	76 955
Fastighetsskatt	117 352	154 522
	1 732 167	1 603 878

Not 4 Reparationer och Underhåll

	2022	2021
Reparationer	49 409	63 139
	49 409	63 139
Underhåll		
Underhåll lokaler	-	3 208
Underhåll Utvändigt	1 794	1 715
	1 794	4 923
TOTALT:	51 203	68 062

Not 5 Förvaltningskostnader

	2022	2021
Serviceavgift	5 430	5 380
Tele och Post		790
Revisionsarvode	19 977	16 990
Övriga uppdrag	1 697	1 372
Kameral Förvaltning	112 178	109 108
Övriga förvaltningstjänster	19 106	31 551
Konsultaraavode		5 125
Bankkostnader	6 447	5 816
Övriga externa tjänster		1 220
Övriga kostnader	683	7 904
Summa	165 518	185 256

Not 6 Personal

Styrelsearvode, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022	2021
Styrelsearvode och andra ersättningar:	49 749	111 860
Summa	49 749	111 860
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	8 460	20 659
	58 209	132 519

Not 7 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnader och markanläggningar	1 067 647	1 067 647
Summa	1 067 647	1 067 647

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, övriga	330 816	242 374
Summa	330 816	242 374

Not 9 Byggnader och mark

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden:	99 963 000	99 963 000
-Nyanskaffningar	231 649	
	100 194 649	99 963 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 213 017	-8 145 370
-Årets avskrivning enligt plan	-1 067 647	-1 067 647
	-10 280 664	-9 213 017
	89 913 985	90 749 983
Mark	32 037 000	32 037 000
Redovisat värde vid årets slut	121 950 985	122 786 983
Lokalanpassningar	980 343	980 343
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	-980 343	-980 343
Summa Anläggningstillgångar	121 950 985	122 786 983

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2022	2021
Förfaller mellan 2 och 5 år	2 000 000	1 200 000
Förfaller senare än 5 år	45 377 679	46 950 179
	47 377 679	48 150 179

Underskrifter

Malmö 2023-05-07

Christina Green
Ordförande

Göran Lundblad

Johan Belfrage

Elida Cimic

Catariya Lundgren

Ylva Hawkins

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Thomas Appelgren
Godkänd revisor