

Årsredovisning för

Brf Sågen Malmö

769615-2383

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

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 2017.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23, på stämman deltog 23 medlemmar.

Styrelse

Namn:	Uppdrag:	Namn:	Uppdrag:
Christina Green	Ordförande	Fanny Olsson	Suppleant
Johan Hagsund	Ledanmot	Rolf Wärnerhag	Suppleant
Pernilla Bergh	Ledanmot		
Peter Skov Nilsen	Ledanmot		
Jennie Sörman Tolf	Ledanmot		

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 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 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

Övrigt:

Porten i trappuppgång 1A skall bytas ut

Offerter för byte av fönster påbörjas

Stationer för laddning av elbilar utreds

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Ekonomisk Administration	Braheds Förvaltning
Fastighetsskötsel	Esident / Sekant AB
Trappstäd	Cymko
Kabel-Tv	Telia
Bredband	Bredbandsbolaget
Sprinkler	SOS-Alarm
Hissar	Hiss i Skåne

Avtalet med Esident upphörde 2017-11-01 och Sekant AB tar över den tekniska förvaltningen. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

Ekonomisk översikt

	Belopp i Tkr	
	2017	2016
Nettoomsättning tkr	3 803	3 554
Rörelseresultat tkr	619	367
Resultat efter finansiella poster tkr	-395	-407
Balansomslutning tkr	129 119	129 580
Årsavgift bostäder kr/m2	1	1
Fond för yttre underhåll tkr	0	2
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

Under det gångna året har vi arbetat med ansökningar för tre bygglov och ett bullerbidrag. I juli byttes vår dörr och hela porten ut i 1A till en modern och säkrare och rostfri dörr, dessutom skaffade vi en nygammal mer tidstypisk taklampa dit.

Vår grannförening hade problem med fukt och mögel i det gamla huset, så vi gjorde en reparation med bl a nya plåtarbeten längs deras husvägg som vätte mot vår gårdsdel.

Under hösten förberedde vi fönsterbytet i lägenheterna i gamla delen samt sökte bullerbidraget i tid.

Vi har även gjort två nya förråd i källaren.

Under det gångna året har vi även arbetat med ekonomin för att få höjd att ha råd med fönsterbytet, det betyder att vi har fixat saker själva i huset så mycket vi har kunnat. Den låga räntan på lånen har också gynnat oss. Och vi bevakar ränteläget.

Och under hösten har vi startat en Facebook- grupp för att medlemmarna ska få mer information om vad som är på gång i vår förening.

Avgifter:

Ingen förändring av avgifter under 2017

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -6 361 935 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-6 285 587
årets resultat	223 652
Totalt	<hr/> -6 061 935
disponeras enligt följande:	
Årets avsättning till fon för yttre underhåll	<hr/> -300 000
Balanseras i ny räkning	-6 361 935

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 802 717	3 554 286
Övriga rörelseintäkter		15 055	15 600
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 817 772	3 569 886
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 399 120	-1 399 699
Reparation och Undrehåll	4	-328 185	-273 199
Förvaltningskostnader	5	-200 243	-239 174
Personalkostnader	6	-99 323	-118 591
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 171 757	-1 171 757
Summa rörelsekostnader		-3 198 628	-3 202 420
Rörelseresultat		619 144	367 466
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	338	-368
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-395 831	-406 872
Summa finansiella poster		-395 493	-407 240
Resultat efter finansiella poster		223 651	-39 774
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		223 651	-39 774
Skatter			
Årets resultat		223 651	-39 774

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	127 265 784	128 437 541
Summa anläggningstillgångar		<u>127 265 784</u>	<u>128 437 541</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		95 188	66 172
Fordringar hos koncernföretag		16 147	16 147
Övriga fordringar		29 197	7 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 815	51 176
Summa kortfristiga fordringar		<u>204 347</u>	<u>140 852</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 648 973	1 001 554
Summa kassa och bank		<u>1 648 973</u>	<u>1 001 554</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 853 320</u>	<u>1 142 406</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>129 119 104</u>	<u>129 579 947</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		83 644 000	83 644 000
Upplåtelseavgift		24 000	24 000
Underhållsfond		1 500 000	1 500 000
Summa bundet eget kapital		<u>85 168 000</u>	<u>85 168 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 285 587	-6 245 813
Årets resultat		223 651	-39 774
Summa fritt eget kapital		<u>-6 061 936</u>	<u>-6 285 587</u>
Summa eget kapital		<u>79 106 064</u>	<u>78 882 413</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	48 968 339	49 059 219
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		43	43
Leverantörsskulder		24 759	432 754
Skatteskulder		69 149	37 819
Övriga skulder		577 854	766 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		372 896	400 947
Summa kortfristiga skulder		<u>1 044 701</u>	<u>1 638 315</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>129 119 104</u>	<u>129 579 947</u>

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:	<i>År</i>
-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

	<i>2017</i>	<i>2016</i>
HYRESINTÄKTER:		
Bostäder	126 924	126 925
Lokaler	724 177	522 149
Garage	565 683	542 986
	<hr/> 1 416 784	<hr/> 1 192 060
ÅRSavgIFTER:		
Bostäder	2 347 306	2 215 562
	<hr/> 2 347 306	<hr/> 2 215 562
ÖVRIGA avgIFTER:		
Ei	38 627	146 664
	<hr/> 38 627	<hr/> 146 664
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER:		
Diverse avgifter	11 226	12 689
Extraordinära intäkter	3 829	2 911
	<hr/> 15 055	<hr/> 15 600
TOTALT:	<hr/> 3 817 772	<hr/> 3 569 886

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	166 248	218 356
Service och besiktningar	71 875	96 946
EI	335 775	303 228
Värme	400 667	370 150
Vatten och Avlopp	96 877	89 013
Avfall	50 658	54 468
Försäkringar	41 088	33 703
Kabel-Tv	38 197	43 483
Bredband	78 048	71 539
Fastighetsskatt	119 686	118 813
	1 399 119	1 399 699

Not 4 Reparationer och Underhåll

	2017	2016
Reparationer	148 217	173 353
	148 217	173 353
Underhåll		
Underhåll lokaler	23 439	23 486
Underhåll Fasader Tak	156 529	76 360
	179 968	99 846
TOTALT:	328 185	273 199

Not 5 Förvaltningskostnader

	2017	2016
Tele och Post	15 051	8 692
Revisionsarvode	14 933	13 324
Övriga uppdrag	843	
Kameral Förvaltning	119 301	115 298
Konsulter och överiga tjänster	23 016	82 092
Bankkostnader	3 264	9 790
Advokat och rättegångskostnader	9 152	1 400
Övriga kostnader	14 683	
Representation		2 770
Summa	200 243	233 366

Not 6 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017	2016
Löner och andra ersättningar:	78 400	94 802
Summa	78 400	94 802
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	20 923	23 789
	99 323	118 591

Not 7 Avskrivningar

	2017	2016
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

	2017	2016
Ränteintäkter, övriga	338	368
Summa	338	368

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader, övriga	395 831	406 872
Summa	395 831	406 872

Not 10 Byggnader och mark

	2017	2016
Ackumulerade anskaffningsvärden:	99 963 000	99 963 000
	99 963 000	99 963 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 874 782	-2 807 135
-Årets avskrivning enligt plan	-1 067 647	-104 110
	-4 942 429	-2 911 245
	95 020 571	97 051 755
Mark	32 037 000	32 037 000
Redovisat värde vid årets slut	127 057 571	129 088 755
Lokalanpassningar	980 343	980 343
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:	-668 020	-563 910
-Årets avskrivning enligt plan	-104 110	-104 110
	-772 130	-668 020
	208 213	312 323
Summa Anläggningstillgångar	127 265 784	129 401 078

Not 11 Eget kapital

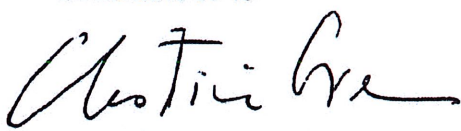
	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	83 644 000	24 000	1 500 000	-6 285 587	
Disposition enl årsstämma					
Årets resultat					223 651
Vid årets slut	83 644 000	24 000	1 500 000	-6 285 587	223 651

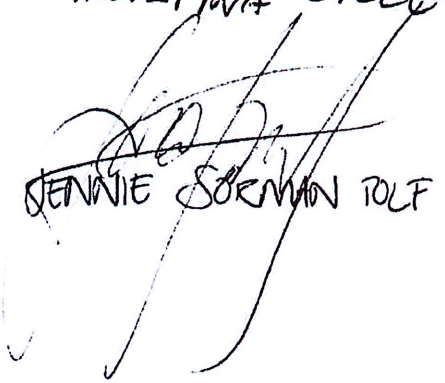
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut


	2017	2016
Checkräkningskredit		
Handelsbanken amorteringsfritt	22 720 000	22 720 000
Handelsbanken	26 248 339	26 339 219
	48 968 339	49 059 219

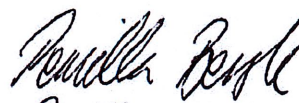
Underskrifter


Malmö 2018-05-19


CHRISTINA GREEN

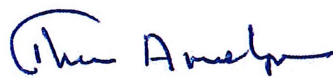

JENNIE SÖRMAN TOLF


Johan Heggstrand


Pernilla Bergh


Fanny Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2018


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 2017.

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 2017-12-31 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, förfälskning, 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 2017 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 31 maj 2018



Thomas Appelgren
Godkänd revisor