



# 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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

Utan 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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sågen 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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.

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

Rasmus Lundh Sydell	Ordförande
Natalija Buza-Vidas	Ledamot
Iris Hautaniemi Forsberg	Ledamot
Lara Bergthora Long	Ledamot
Joel Strand	Ledamot

Hibba Abbas	Suppleant
-------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Ida Bergendorff	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-----------------	------------------	---------------

#### Valberedning

Anna Teresia Palander  
Daniel Wahlen

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sågen 9	2004	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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.

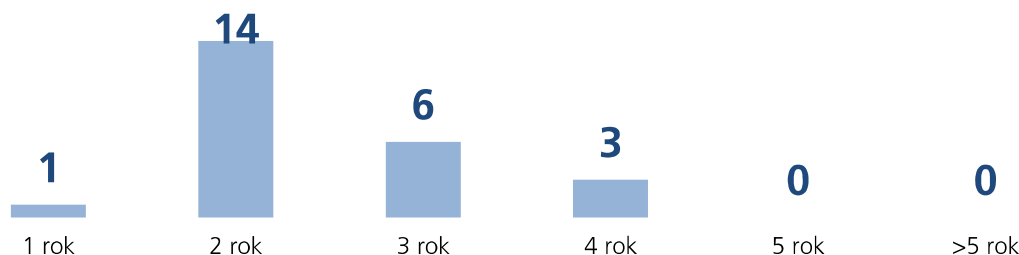
Värdeåret är 1978.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 955 m<sup>2</sup>, varav 1 955 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### 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
Dränering Innergård	2023	Dränering av innergård utförd januari 2023
Spolning av Avloppstammar	2021	
Fuktmätning och utredning i källarutrymmen	2021	
Målning fönster vindsvåning	2020	
Filmning av dagvattenrör	2020	
Termostatbyte i alla lägenheter	2020	
Byte av fjärrvärmecentralen	2019	
Energideklaration	2019	
Byte av nödtelefon i hiss	2019	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av fönster längs gatufasad	2023/2024	Undersöks och planeras för 2024, ej fastställt

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Återvinning	Stena Recycling
Fastighetsförsäkring	Folksam
Kabel TV	Comhem
Klottersanering	Klottrets Fiende
Hiss	TK Elevator (Thyssen Krupp)
Hemsida, webbhotell	Miss Hosting
Råttstationer	Anticimex
Vatten, Sophämtning	VA Syd
Fjärrvärme, El	E-on
Städentreprenad	Home Maid
Bredband	Tele 2
Fastighetsförvaltning	Sydsverige Entreprenad

### Föreningens ekonomi

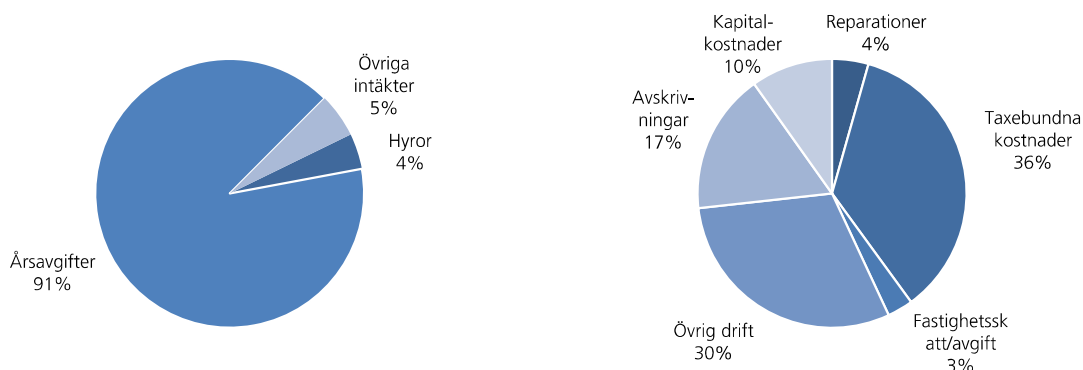
Föreningen har god ekonomi, men tyvärr har vi lån på sammanlagt 5 miljoner som löper ut i 2023 som kommer att omförhandlas och få en mycket högre ränta än tidigare på grund av den dåliga ekonomin i omvärlden.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 753 315</b>	<b>1 319 349</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 444 316	1 427 746
Finansiella intäkter	4 561	253
Ökning av kortfristiga skulder	0	23 539
	<b>1 448 877</b>	<b>1 451 538</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	887 474	843 290
Finansiella kostnader	119 475	124 030
Ökning av kortfristiga fordringar	12 076	36
Minskning av långfristiga skulder	50 216	50 216
Minskning av kortfristiga skulder	40 416	0
	<b>1 109 657</b>	<b>1 017 572</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 092 534</b>	<b>1 753 315</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>339 220</b>	<b>433 965</b>

\*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 1 519 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st  
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35  
Tillkommande medlemmar: 15  
Avgående medlemmar: 17  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	689	689	676	676
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 018	1 018	1 018	1 018
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 816	6 842	6 869	6 895
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	21	21	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	133	134	123	119
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	31	29	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	61	63	88	107
Soliditet (%)	51	51	50	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	236	255	-123	25
Nettoomsättning (tkr)	1 439	1 420	1 395	1 395

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 955 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	14 158 922	0	0	14 158 922
Upplåtelseavgifter	417 381	0	0	417 381
Kapitaltillskott	1 696 488	0	0	1 696 488
Fond för yttre underhåll	928 671	330 715	-46 931	644 887
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>17 201 462</b>	<b>330 715</b>	<b>-46 931</b>	<b>16 917 678</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 580 940	-330 715	302 155	-3 552 380
Årets resultat	236 473	236 473	-255 224	255 224
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-3 344 467</b>	<b>-94 242</b>	<b>46 931</b>	<b>-3 297 156</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>13 856 995</b>	<b>236 473</b>	<b>0</b>	<b>13 620 522</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	236 473
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 250 225
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-330 715
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 344 467</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 344 467</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 438 834	1 420 476
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 482	7 270
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 444 316</b>	<b>1 427 746</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-714 422	-707 142
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 061	-76 508
Personalkostnader	Not 6	-57 991	-59 640
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-205 455	-205 455
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 092 929</b>	<b>-1 048 745</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>351 387</b>	<b>379 001</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 561	253
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 475	-124 030
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-114 914</b>	<b>-123 778</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>236 473</b>	<b>255 224</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>236 473</b>	<b>255 224</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	24 869 530	25 074 985
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>24 869 530</b>	<b>25 074 985</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>24 869 530</b>	<b>25 074 985</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	10 382	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 479 111	1 136 957
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 489 493</b>	<b>1 136 957</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	617 375	618 615
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>617 375</b>	<b>618 615</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 106 867</b>	<b>1 755 572</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>26 976 397</b>	<b>26 830 556</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 576 303	14 576 303
Kapitaltillskott		1 696 488	1 696 488
Fond för yttre underhåll	Not 10	928 671	644 887
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 201 462</b>	<b>16 917 678</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 580 940	-3 552 380
Årets resultat		236 473	255 224
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 344 467</b>	<b>-3 297 156</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 856 995</b>	<b>13 620 522</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 644 996	9 755 212
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 644 996</b>	<b>9 755 212</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 264 341	3 204 341
Leverantörsskulder		44 822	87 380
Skatteskulder		3 780	3 215
Övriga skulder		14 011	14 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	147 452	144 909
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 474 406</b>	<b>3 454 822</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 976 397</b>	<b>26 830 556</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	20 år	20 år
Balkonger	50 år	50 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 305 591	1 305 591
Hyror bostäder	62 088	62 088
Bredbandsintäkter	52 800	52 800
Överlåtelse/pantsättning	18 354	0
Öresutjämning	1	-3
	<b>1 438 834</b>	<b>1 420 476</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	5 482	7 270
	<b>5 482</b>	<b>7 270</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	891	0
	Städning entreprenad	38 796	26 667
	Städning enligt beställning	0	1 125
	OVK Obl. Ventilationskontroll	29 375	0
	Hissbesiktning	2 028	4 284
	Gemensamma utrymmen	762	8 750
	Gård	2 487	2 456
	Serviceavtal	4 683	13 813
	Förbrukningsmateriel	410	1 308
	Teleport/hissanläggning	0	1 244
	Brandskydd	0	11 925
		<b>79 432</b>	<b>71 572</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	14 375
	Brf Lägenheter	3 989	0
	Lås	0	40 408
	VVS	3 420	0
	Elinstallationer	4 494	4 084
	Hiss	17 209	9 377
	Fönster	3 061	0
	Skador/klotter/skadegörelse	20 270	0
	Vattenskada	0	4 376
		<b>52 443</b>	<b>72 620</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	30 631
	VVS	0	16 300
		<b>0</b>	<b>46 931</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	61 854	41 179
	Värme	259 236	262 314
	Vatten	56 106	60 197
	Sophämtning/renhållning	55 589	53 517
		<b>432 785</b>	<b>417 207</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	47 311	0
	Kabel-TV	65 995	63 796
		<b>113 306</b>	<b>63 796</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>36 456</b>	<b>35 016</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>714 422</b>	<b>707 142</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	2 501	3 438
	Medlemsinformation	0	633
	Tele- och datakommunikation	1 371	1 059
	Juridiska åtgärder	8 594	0
	Inkassering avgift/hyra	513	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	16 875
	Föreningskostnader	1 174	0
	Styrelseomkostnader	6 351	2 700
	Fritids- och trivselkostnader	1 023	492
	Förvaltningsarvode	42 232	30 651
	Administration	32 640	4 236
	Konsultarvode	1 163	16 424
		<b>115 061</b>	<b>76 508</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	44 555	45 384
	Sociala kostnader	13 436	14 256
		<b>57 991</b>	<b>59 640</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	169 594	169 594
	Förbättringar	33 486	33 486
	Markanläggning	2 375	2 375
		<b>205 455</b>	<b>205 455</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	27 094 595	27 094 595
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 094 595</b>	<b>27 094 595</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 019 610	-1 814 156
	Årets avskrivningar enligt plan	-205 455	-205 455
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 225 065</b>	<b>-2 019 610</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 869 530</b>	<b>25 074 985</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 913 821	7 913 821
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	23 200 000	18 800 000
	Taxeringsvärde mark	18 000 000	20 200 000
		<b>41 200 000</b>	<b>39 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	41 200 000	39 000 000
		<b>41 200 000</b>	<b>39 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	2 011	2 257
	Klientmedel hos SBC	421 392	406 489
	Fordringar	1 940	0
	Räntekonto hos SBC	1 053 768	728 211
		<b>1 479 111</b>	<b>1 136 957</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	644 887	665 095
	Reservering enligt stadgar	330 715	330 715
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-46 931	-350 923
	<b>Vid årets slut</b>	<b>928 671</b>	<b>644 887</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,580 %	4 695 212	4 745 428	2024-04-30
Handelsbanken	2,687 %	3 154 125	3 154 125	Rörlig ränta
SEB	0,750 %	3 660 000	3 660 000	2023-07-28
SEB	0,750 %	1 400 000	1 400 000	2023-07-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 909 337</b>	<b>12 959 553</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 264 341	-3 204 341	
		<b>4 644 996</b>	<b>9 755 212</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 658 257 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränta	17 537	11 369
Avgifter och hyror	129 915	133 540
	<b>147 452</b>	<b>144 909</b>

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Dränering som budgeterades och planerades år 2022 blev utförd i januari 2023.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Malmö den / 2023

Rasmus Lundh Sydell  
Ordförande

Natalija Buza-Vidas  
Ledamot

Iris Hautaniemi Forsberg  
Ledamot

Lara Bergthora Long  
Ledamot

Joel Strand  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Ernst & Young AB

Ida Bergendorff  
Auktoriserad revisor



## 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 2022.

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 2022 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 uppger, 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. Risker 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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Ida Bergendorff  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 305 000	1 305 591	1 305 000
Hyror bostäder	62 000	62 088	62 000
Bredbandsintäkter	52 000	52 800	52 000
Överlåtelse/pantsättning	0	18 354	0
Öresutjämning	0	1	0
Övriga intäkter	0	5 482	0
	<b>1 419 000</b>	<b>1 444 316</b>	<b>1 419 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	0	-891	0
Städning entreprenad	-42 000	-38 796	-30 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-29 375	0
Hissbesiktning	-5 000	-2 028	-2 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-762	-2 000
Gård	-3 000	-2 487	-2 000
Serviceavtal	-16 000	-4 683	-13 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-410	-2 000
	<b>-72 000</b>	<b>-79 432</b>	<b>-53 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-64 000	0	-70 000
Brf Lägenheter	0	-3 989	0
VVS	0	-3 420	0
Elinstallationer	0	-4 494	0
Hiss	0	-17 209	0
Fönster	0	-3 061	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-20 270	0
	<b>-64 000</b>	<b>-52 443</b>	<b>-70 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Fönster	-350 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-500 000
	<b>-350 000</b>	<b>0</b>	<b>-500 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-84 000	-61 854	-44 000
Värme	-340 000	-259 236	-251 000
Vatten	-67 000	-56 106	-56 000
Sophämtning/renhållning	-59 000	-55 589	-52 000
	<b>-550 000</b>	<b>-432 785</b>	<b>-403 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-50 000	-47 311	-27 000
Kabel-TV	-71 000	-65 995	-66 000
	<b>-121 000</b>	<b>-113 306</b>	<b>-93 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-35 000	-36 456	-34 000
	<b>-35 000</b>	<b>-36 456</b>	<b>-34 000</b>

	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-4 000	-2 501	-2 000
Medlemsinformation	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 371	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-8 594	0
Inkassering avgift/hyra	0	-513	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-17 500	-18 000
Föreningskostnader	0	-1 174	-2 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-6 351	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 023	-6 000
Förvaltningsarvode	-34 000	-42 232	-49 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-1 000
Administration	-5 000	-32 640	-5 000
Konsultarvode	0	-1 163	0
	<b>-69 000</b>	<b>-115 061</b>	<b>-84 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-48 000	-44 555	-48 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-13 436	-15 000
	<b>-63 000</b>	<b>-57 991</b>	<b>-63 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-170 000	-169 594	-170 000
Förbättringar	-34 000	-33 486	-34 000
Markanläggning	-3 000	-2 375	-3 000
	<b>-207 000</b>	<b>-205 455</b>	<b>-207 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 531 000</b>	<b>-1 092 929</b>	<b>-1 507 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-112 000</b>	<b>351 387</b>	<b>-88 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4 559	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	2	0
Låneräntor	-220 000	-116 909	-190 000
Övriga räntekostnader	0	-2 566	0
	<b>-220 000</b>	<b>-114 914</b>	<b>-190 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-332 000</b>	<b>236 473</b>	<b>-278 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)