
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Sävedal
Org nr: 716439-5357



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sävedal får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 322% till 903%.

I resultatet ingår avskrivningar med 213 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 467 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstlagen. Kallas även äkta bostadsförening.

Föreningen äger fastigheten Sävedal 7 i Malmö kommun. På fastigheten finns 30 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1938. Fastighetens adress är Roslinsväg 6 & 8 i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	8	
2 rum och kök	5	
3 rum och kök	12	
4 rum och kök	4	
5 rum och kök	1	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	2	Förråd

Total tomtarea	1 869 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 345 m ²
Total bostadsarea	2 345 m ²
Lokaler hyresrätt	60 m ²
Total lokalarea	60 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 60m²

Årets taxeringsvärde	41 888 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 662 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Peter Bernin		48
Lars Nilsson		12

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,04 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Lars Hansson AB
Bredband	Bredbandsbolaget
Kabel-TV	Canal Digital
Bevakning & jour	Örestads Industribevakning
Vatten & hushållssopor	VA-syd
Återvinning	II Recycling

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 9 tkr och planerat underhåll för 191 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen följer en årligt reviderad underhållsplan. Underhållsplanen visar underhållsbehov på kort och lång sikt. Avsättning görs för kommande underhållsbehov i balansräkningen.

Avsättning är för år 2019 gjort med 637 tkr (265 kr/kvm) jämfört med 592 tkr (247 kr/kvm) föregående år. Föreningens bedömda behov är uppskattat till 623 tkr (265 kr/kvm) årligen för föreningens eviga underhållsbehov.

Årets använda medel för utfört underhålls uppgår till 190 842 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Renovering balkonger	2005	Alla balkonger
Byte fönster & balkongdörrar	2005	
Omläggning tak	2007–2008	
Elstambyte	2008	Inkl data- och kabel-tv nät
Rökgångar	2008	Glidgjutning
Värmecentral	2009	Ny styr och reglerutrustning
Entré	2010	Ny plattsättning och kantsten
Byte radioatorventiler	2011–2012	
Renovering tvättstuga	2012	Tvättmaskin (1), Torkskåp (2)
Dränering	2013	Nytt dagvattensystem västra sidan
Installation postboxar	2014	Trappa 6 & 8
Renovering gatuentréer	2014	Trappa 6 & 8, ny sten och trappa
Renovering sockel	2014	
Källare	2015	Putsnings & målning
Byte nedre avloppsstam + tappvattenrör källare	2015	
Relining	2015	
Byte till säkerhetsdörrar till lägenheterna	2015	
Tvättmaskin i tvättstuga	2016	
Huskropp utvändigt	2016	
Stambyte	2019	
Tak, säkerhetsdörr till soprum, målning 2 st källardörrar	2019	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt (montering av terrassräcke)	61 202
Golvtytor (trääck)	129 640

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rainer Brücher	Ordförande	2020
Yvonne De Bruyn	Sekreterare	2021
Bengt Chronblad	Vice ordförande	2020
Kristine Widlund	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Camilla Karlsson	Suppleant	2020
Annika Nilsson	Suppleant	2020
Micaela Weije	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Niclas Hansson	Förtroendevald revisor	2020

Revisor suppleant		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Santesson		2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen sålt lght 25. I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 738 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 727	1 752	1 752	1 749	1 746
Resultat efter finansiella poster	254	-668	394	-1 220	-903
Årets resultat	254	-668	394	-1 220	-903
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	265	247	263	0	0
Balansomslutning	41 192	38 947	39 424	39 480	40 669
Soliditet %	56	53	54	53	55
Likviditet %	903	322	382	241	502
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	738	751	751	751	751
Lån, kr/m ²	7 412	7 432	7 637	7 659	7 680

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 374 900	2 029 738	0	78 031	-2 056 350	-667 860
Disposition enl. årsstämmobeslut					-667 860	667 860
Reservering underhållsfond				637 000	-637 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-190 842	190 842	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	2 002 590	0				
Årets resultat						253 688
Vid årets slut	23 377 490	2 029 738	0	524 189	-3 170 368	253 688

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 724 210
Årets resultat	253 688
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-637 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	190 842
Summa	-2 916 679

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 916 679**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 726 783	1 752 468
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 151	3 202
Summa rörelseintäkter		1 734 934	1 755 670
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-980 469	-1 914 763
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 925	-70 741
Personalkostnader	Not 6	-35 608	-34 744
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-212 960	-213 012
Summa rörelsekostnader		-1 303 962	-2 233 260
Rörelseresultat		430 972	-477 590
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	208	286
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-177 492	-190 556
Summa finansiella poster		-177 284	-190 270
Resultat efter finansiella poster		253 688	-667 860
Årets resultat		253 688	-667 860

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	36 728 297	36 941 257
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 728 297	36 941 257
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	835 351	835 351
Summa finansiella anläggningstillgångar		835 351	835 351
Summa anläggningstillgångar		37 563 648	37 776 608
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	8 207
Övriga fordringar		439	429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	60 094	64 434
Summa kortfristiga fordringar		60 533	73 070
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 567 501	1 097 518
Summa kassa och bank		3 567 501	1 097 518
Summa omsättningstillgångar		3 628 034	1 170 587
Summa tillgångar		41 191 683	38 947 195

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 407 228	23 404 638
Fond för yttre underhåll		524 189	78 031
Summa bundet eget kapital		25 931 417	23 482 669
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 170 367	-2 056 350
Årets resultat		253 688	-667 860
Summa fritt eget kapital		-2 916 679	-2 724 210
Summa eget kapital		23 014 738	20 758 459
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 775 000	17 825 000
Summa långfristiga skulder		17 775 000	17 825 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	50 000	50 000
Leverantörsskulder		71 214	58 402
Skatteskulder		82 920	80 800
Övriga skulder		0	1 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	197 811	173 454
Summa kortfristiga skulder		401 945	363 736
Summa eget kapital och skulder		41 191 683	38 947 195

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	253 688	-667 860
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	212 960	213 012
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	466 648	-454 848
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	12 537	-502
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	38 209	-102 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten	517 394	-557 409
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-50 000	-50 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott/lägenhetsupplåtelse	2 002 590	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 952 590	-50 000
Årets kassaflöde	2 469 984	-607 409
Likvidamedel vid årets början	1 097 518	1 704 927
Likvidamedel vid årets slut	3 567 502	1 097 518

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviscras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	100
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 688 803	1 674 528
Hyror, bostäder	19 980	59 940
Hyror, lokaler	18 000	18 000
Summa nettoomsättning	1 726 783	1 752 468

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	4 849	2 482
Fakturerade kostnader	1 440	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	0
Övriga rörelseintäkter	1 860	0
Summa övriga rörelseintäkter	8 151	3 202

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-190 842	-1 133 175
Reparationer	-8 915	-9 038
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-42 190	-41 165
Försäkringspremier	-25 866	-22 569
Kabel- och digital-TV	-78 842	-64 679
Bevakningskostnader	-4 424	-4 424
Snö- och halkbekämpning	-2 524	0
Förbrukningsinventarier	-24 264	-2 831
Vatten	-68 494	-57 076
Fastighetsel	-44 755	-42 552
Uppvärmning	-339 159	-366 795
Sophantering och återvinning	-32 275	-34 798
Förvaltningsarvode drift	-117 919	-135 660
Summa driftkostnader	-980 469	-1 914 763

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-55 648	-57 781
Lokalkostnader	-550	-550
Övriga förvaltningskostnader	-3 338	-550
Kreditupplysningar	-450	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 744	-2 731
Kontorsmateriel	-807	-1 667
Telefon och porto	-5 128	-4 012
Bankkostnader	-2 260	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-74 925	-70 741

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	-28 500
Sociala kostnader	-5 608	-6 244
Summa personalkostnader	-35 608	-34 744

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-192 806	0
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-192 856
Avskrivningar tillkommande utgifter	-20 154	-20 156
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-212 960	-213 012

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	208	286
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	208	286

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-175 844	-190 556
Övriga räntekostnader	-1 648	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-177 492	-190 556

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	22 558 305	22 558 305
Mark	14 278 600	14 278 600
Tillkommande utgifter	1 961 628	1 961 628
	38 798 533	38 798 533
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 798 533	38 798 533

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 729 861	-1 537 005
Tillkommande utgifter	-127 415	-107 259
	-1 857 276	-1 644 264
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-192 806	-192 856
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-20 154	-20 156
	-212 960	-213 012
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 070 236	-1 857 276
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 728 297	36 941 257

Varav

Byggnader	20 635 638	20 828 444
Mark	14 278 600	14 278 600
Tillkommande utgifter	1 814 059	1 834 213

Taxeringsvärden

Bostäder	41 800 000	34 600 000
Lokaler	88 000	62 000
	41 888 000	34 662 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 288 000</i>	<i>18 862 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 400 000</i>	<i>15 800 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga finansiella instrument	835 351	835 351
Summa andra långfristiga fordringar	835 351	835 351

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 507	25 866
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 448	13 861
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 139	24 707
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 094	64 434

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	3 567 501	1 097 518
Summa kassa och bank	3 567 501	1 097 518

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	17 825 000	17 875 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-50 000	-50 000
Långfristig skuld vid årets slut	17 775 000	17 825 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,22%	2020-05-28	6 150 000,00	0,00	0,00	6 150 000,00
SEB	1,00%	2020-12-28	6 150 000,00	0,00	0,00	6 150 000,00
SEB	0,87%	2021-04-28	5 575 000,00	0,00	50 000,00	5 525 000,00
Summa			17 875 000,00	0,00	50 000,00	17 825 000,00

*Senast kända räntesatser

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	5 973	21 028
Upplupna elkostnader	3 912	3 919
Upplupna värmekostnader	55 301	55 661
Upplupna kostnader för renhållning	1 035	770
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	131 590	92 076
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	197 811	173 454

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 2020-05-07
Ort och datum

Rainer Brücher

Rainer Brücher

Bengt Chronblad

Bengt Chronblad

Yvonne De Bruyn

Yvonne De Bruyn

Kristine Widlund

Kristine Widlund

Min revisionsberättelse har lämnats

Niclas Hansson

Niclas Hansson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sävedal

Org nr 716439-5357

Jag ha granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Sävedal för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning för föreningen, behandlar förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2020-05-05



Nicklas Hansson

Föreningsrevisor

BRF Sävedal

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Sävedal i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

