

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sagan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 2016 och 2020.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-19 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

Göran Månsson	Ledamot
Veronica Nilsson	Ledamot
Olle Burlin	Ledamot
Sofi Lott	Suppleant
Sonja Signäs	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Oscar Carlsson	Ordinarie Intern
Joakim Cronmalm	Ordinarie Intern

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-17.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sagan 17	1937	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1937.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 721 m<sup>2</sup>, varav 1 721 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:





### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2020.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

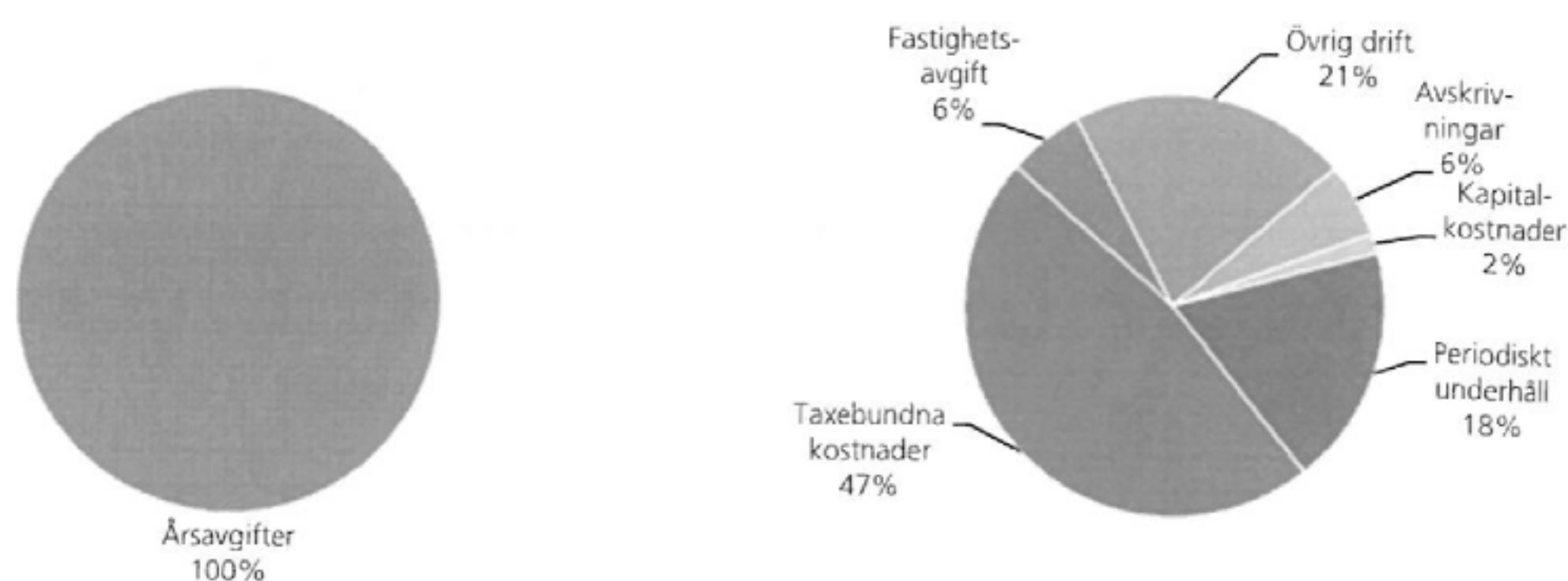
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 1 %.

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>751 929</b>	<b>464 449</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	944 172	942 235
Finansiella intäkter	2 568	0
Minskning kortfristiga fordringar	264	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	20 258
	<b>947 004</b>	<b>962 493</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	733 861	657 154
Finansiella kostnader	12 718	9 433
Ökning av kortfristiga fordringar	0	8 427
Minskning av kortfristiga skulder	18 334	0
	<b>764 913</b>	<b>675 014</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>934 020</b>	<b>751 929</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>182 091</b>	<b>287 480</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 1 377 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

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2019

Vi har under 2019 fått en del målningsarbete utfört. Målning av ett trapphus. Målning av källarfönster och port. Slipning och inoljning av port och entrédörrar. Mindre löpande underhåll av dörrar och tvättmaskiner. Vi har även hanterat en uppdelning av en lägenhet till två separata lägenheter.

Något som tagit mycket tid för styrelsen att hantera under året är problem med bristande trappstädning sopsortering, och cykelparkering.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	546	544	538	538
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	523	520	520	751
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	22	20	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	135	148	139	117
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	41	38	36
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	7	5	7	8
Soliditet (%)	86	86	86	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	156	232	281	-26
Nettoomsättning (tkr)	940	940	931	941

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 721 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	48 800	0	0	48 800
Uppskrivningsfond	4 664 000	0	0	4 664 000
Fond för yttre underhåll	1 032 365	195 000	0	837 365
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 745 165</b>	<b>195 000</b>	<b>0</b>	<b>5 550 165</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	642 840	-195 000	231 599	606 241
Årets resultat	156 111	156 111	-231 599	231 599
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>798 951</b>	<b>-38 889</b>	<b>0</b>	<b>837 840</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>6 544 116</b>	<b>156 111</b>	<b>0</b>	<b>6 388 005</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	156 111
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	837 839
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-195 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>798 950</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

144 375
<b>943 325</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	940 283	940 283
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 889	1 952
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>944 172</b>	<b>942 235</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-629 938	-548 858
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 555	-62 065
Personalkostnader	Not 6	-46 368	-46 230
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-44 050	-44 050
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-777 911</b>	<b>-701 203</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>166 261</b>	<b>241 032</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 568	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 718	-9 433
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-10 150</b>	<b>-9 433</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>156 111</b>	<b>231 599</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>156 111</b>	<b>231 599</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	6 602 180	6 646 230
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>6 602 180</b>	<b>6 646 230</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>6 602 180</b>	<b>6 646 230</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	180	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	318 830	788 550
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>319 010</b>	<b>788 730</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	652 547	1 000
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>652 547</b>	<b>1 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>971 557</b>	<b>789 730</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 573 737</b>	<b>7 435 960</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	48 800	48 800
Uppskrivningsfond	4 664 000	4 664 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	837 365
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 745 165</b>	<b>5 550 165</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	642 840	606 241
Årets resultat	156 111	231 599
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>798 951</b>	<b>837 840</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>6 544 116</b>	<b>6 388 005</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	900 000
Leverantörsskulder	46 515	55 536
Skatteskulder	0	11 508
Övriga skulder	1 315	1 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	81 791
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 029 621</b>	<b>1 047 956</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>7 573 737</b>	<b>7 435 960</b>



## Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	111 år	111 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
	Årsavgifter	940 276	940 279
	Öresutjämning	7	4
		<b>940 283</b>	<b>940 283</b>

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Återbäring försäkringsbolag	0	1 802
	Övriga intäkter	3 889	150
		<b>3 889</b>	<b>1 952</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	4 653	2 669
	Snöröjning/sandning	569	3 409
	Gemensamma utrymmen	558	135
	Gård	2 045	449
	Förbrukningsmateriel	1 708	2 928
		<b>9 532</b>	<b>9 590</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	709
	Tvättstuga	6 912	17 295
	Entré/trapphus	0	4 973
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 250
		<b>6 912</b>	<b>24 228</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	144 375	0
	VVS	0	21 500
		<b>144 375</b>	<b>21 500</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	39 447	38 119
	Värme	232 382	255 407
	Vatten	69 513	71 340
	Sophämtning/renhållning	28 198	28 818
	Grovsopor	0	2 550
		<b>369 540</b>	<b>396 234</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	21 373	21 020
	Kabel-TV	31 388	30 828
		<b>52 761</b>	<b>51 848</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>46 818</b>	<b>45 458</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>629 938</b>	<b>548 858</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	904	2 419
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Hysesförluster	3	0
	Föreningskostnader	1 146	436
	Styrelseomkostnader	687	577
	Fritids- och trivselkostnader	2 250	3 297
	Förvaltningsarvode	41 624	42 091
	Förvaltningsarvoden övriga	644	0
	Administration	3 866	2 390
	Konsultarvode	0	5 375
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 130	5 030
		<b>57 555</b>	<b>62 065</b>



<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	6 994	6 994
	Löner	28 609	28 609
	Sociala kostnader	10 765	10 627
		<b>46 368</b>	<b>46 230</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	44 050	44 050
		<b>44 050</b>	<b>44 050</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	9 489 517	9 489 517
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 489 517</b>	<b>9 489 517</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 843 287	-2 799 237
	Årets avskrivningar enligt plan	-44 050	-44 050
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 887 337</b>	<b>-2 843 287</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>6 602 180</b>	<b>6 646 230</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 664 000	4 664 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	12 600 000	11 800 000
	Taxeringsvärde mark	10 600 000	8 400 000
		<b>23 200 000</b>	<b>20 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	23 200 000	20 200 000
		<b>23 200 000</b>	<b>20 200 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	34 863	22 256
	Skattefordran	2 494	15 365
	Klientmedel hos SBC	281 473	750 929
		<b>318 830</b>	<b>788 550</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	837 365	642 365
	Reservering enligt stadgar	195 000	195 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 032 365</b>	<b>837 365</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,548 %	900 000	900 000	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>900 000</b>	<b>900 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-900 000	-900 000	
			<b>0</b>	<b>900 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt beläning sker hos bank.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 057 000	2 057 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Löner	2 199	0
	Arvoden	6 994	6 994
	Ränta	116	96
	Avgifter och hyror	72 482	70 299
	Upplupna semesterlöner	0	2 199
		<b>81 791</b>	<b>79 588</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

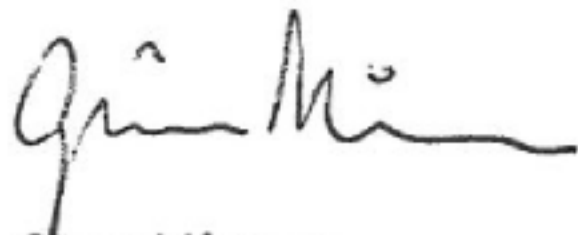


---

## Styrelsens underskrifter

---

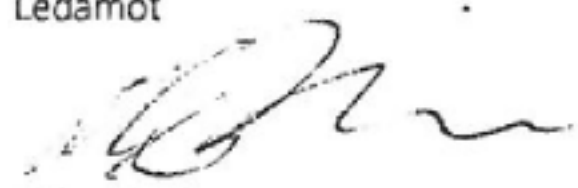
MALMÖ den 20 15 2020



Göran Månsson  
Ledamot



Veronica Nilsson  
Ledamot




Olle Burlin  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 16 2020



Oscar Carlsson  
Intern revisor



Joakim Cronmalm  
Intern revisor