

Årsredovisning för

BRF Sadelmakaren 2

769611-4391

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sadelmakaren 2, 769611-4391, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2018

Allmänt om verksamheten

BRF Sadelmakaren är ett privatbostadsföretag enligt inkommskattelagen.

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 2004-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-05 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-28 hos bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Selen. Föreningens andel är 13,32 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsystem, vatten och avlopp samt gemensamma ytor i Sadelmakarbyn.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Selen 5	2004	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF.

I Försäkringen ingår kollektivt bostadstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggandernas uppvärmning är gas.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2004-2005 och består av 2 flerbostadshus. Fastighetens värde år är 2005.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbesked 3 358 kvadratmeter, varav 3 358 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Byggnadens tekniska status

Utfört underhåll	År
Justerat element/panna	2011-2012
OVK-besiktning	2014
Spolning av avloppsstammar	2015
Målning av träytor ute del 1	2015
Byte av träbeläggning på uteplatser o balkonger del 1	2017
Målning av träytor ute del 2	2017
Byte av träbeläggning på balkonger del 2	2018
Målning av träytor del 3	2018

M

Förvaltning

Avtal

Fastighetsförvaltning
Ekonomisk förvaltning
Lägenhetsförteckning
Underhållsavtal Hissar
Avtal värmepanna
Systematiska brandskydd
Fläktsystem
Skalskydd

Leverantör

Söderlindh
Smygehamn Bostäder AB
Smygehamn Bostäder AB
Kone AB
Jersters Värmeteknik AB
Presto AB
IMTECH
Din box

Medlemmar

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 67

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 16

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 15

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 68

15 stycken bostadsrätter har överlåtits under året.

0 stycken andrahandsuthyrningar fanns vid årsskiftet

Överlåtelse-, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar.
Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelse

Kim Skaarup	ordförande
Pär Närås	vice ordförande
Rebecka Bauer	ledamot
David Olsson	ledamot
Jonas Kvant	suppleant
Eddie Hermodsson	suppleant

Revisor

Alexander Larsson	ordinarie extern	PricewaterhouseCoopers AB
-------------------	------------------	---------------------------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Rebecka Bauer och David Olsson

Styrelsen har under året avhållit 14 stycken protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna har ej höjts under 2018 Ingen höjning av årsavgiften planeras ske under 2019.
Faktisk kostnad för TV-avgiften faktureras numera respektive lägenhet separat. Detta i likhet med lägenhetens internetabonnemang.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen kom under året överens med Selens Samfällighet att en extra sk molok för avfallshantering skulle uppföras på föreningens mark, gemensam för hela Sadelmakarbyn. Moloken är nu uppförd på dels föreningens mark och dels Riksbyggens mark. Moloken är tillgänglig för alla boende i samfälligheten. Moloken har till fullo betalats av samfälligheten.

Under 2018 slutfördes bytet av trätrallor på balkonger. Föreningen har i anslutning till detta slutfört UH-arbetet på fastighetens exteriöra trätytor. Ursprunglig planering av UH-arbetet låg lika fördelat mellan 2018 och 2019. Myndighetskrav samt resursplanering i projektet gjorde det dock väsentligt billigare att slutföra projektet under 2018. Projektet innebar också ett utbyte av samtliga medlemmars elkontakter på balkonger, då dessa var av undermålig kvalitet och bedömdes i vissa fall vara farliga.

Samtliga cykelförrådsdörrar och övriga gemensamma dörrar i fastigheten utrustades under 2018 med vårt sk tagg-system. Föreningen har också installerat 2 st extra info-tavlor i garaget. Projektet betraktas nu som framgångsrikt slutfört. Föreningen önskar nämna vår leverantör STK som mycket professionell leverantör.

Försköningen av föreningens grönytor pågick även under 2018. Detta 5-åriga projekt betraktas som slutfört och kan avnjutas av föreningens medlemmar. Föreningen ser nu fram mot en stimulerande miljö för våra medlemmar att gemensamt underhålla. Styrelsen riktar stort tack till Rebecka Bauer som tillsammans med trädgårdsarkitet genomfört projektet.

Föreningen lyckades erhålla 50% investeringsbidrag från sk Klimatklivet för vår installation av grundpaket för el-billaddning i garaget. Av gjorda projektansökningar har enbart 50 % erhållit investeringsbidrag under perioden 2015-2018(663 st). Statens bidrag har nu tagit slut och ytterligare godkännande kan beaktas som osäkra.

Slutställandet av genomsyn utav resterande lägenheters avloppsanslutningar vad avser handfat på toaletten har tyvärrj kunnat ske under 2018. Detta planeras utföras via löpande underhållsarbete 2019 eller 2020

Föreningen har som vanligt anordnat den återkommande städdagen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen anlitar från och med 2019-01-01 Bredablick förvaltning i Sverige AB, som ny ekonomisk förvaltare efter Smygehamn Bostäder AB. Bredablick tillhandahåller ett modernt onlinebaserat IT-systemstöd med ett öppet och transparent gränssnitt mot föreningen.

Bredablick ansvarar också för den tekniska förvaltningen i föreningen från april 2019. Felanmälan, vaktmästare samt (senare under 2019) städning administreras och utförs också av Bredablick.

Föreningen har anlitat entreprenör som under 2019 kommer genomföra lagstadgad radonmätning i alla lägenheter vid markplan. Radonmätning kommer dessutom att ske i ytterligare cirka 8 stycken slumpvis utvalda lägenheter.

i maj 2019 kommer en ny genomgång av vår fastighets energiprofil att ske via entreprenör. Detta för att uppfylla lagkravet om att upprätthålla en aktuell energideklaration.

Styrelsen har beställt en 50 årig underhållsplan av Bredablick för vår fastighet. Detta kommer att innehålla förslag på budget, som senare kan komma att ingå i föreningens årsredovisning. 

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	3 698 143	3 658 632	3 718 552	3 639 116
Resultat efter finansiella poster	-1 145 976	-883 866	88 307	52 184
Soliditet, %	53	53	53	53
Årsavgift/kvadratmeter bostadsrättsyta	1 064	1 058	1 072	1 042
Lån/kvadratmeter bostadsrättsyta	11 457	11 577	11 697	11 817
Elkostnad/kvadratmeter totalyta	84	69	72	60
Kapitalkostnader/kvadratmeter totalyta	192	195	211	258

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 358 kvadratmeter bostäder

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 661 000	1 207 241	-216 389	-883 866	44 767 985
Resultatdisposition enligt föreningsstämma					
Reservering fond		154 200	-154 200		
Balanseras i ny räkning			-883 866	883 866	0
I anspråktagande av fond yttre underhåll		-603 000	603 000		
Årets resultat				-1 145 976	-1 145 976
Belopp vid årets utgång	44 661 000	758 441	-651 455	-1 145 976	43 622 009

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-651 455
årets resultat	-1 145 976
Totalt	-1 797 431
disponeras för	
avsättning till fond yttre underhåll enligt stadgar	154 200
anspråktagande av fond yttre underhåll	-370 000
balanseras i ny räkning	-1 581 631
Summa	-1 797 431

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

M

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 698 143	3 658 632
Övriga rörelseintäkter	3	359 813	255 264
Summa rörelseintäkter		<u>4 057 956</u>	<u>3 913 896</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 858 601	-1 485 329
Driftkostnader	5	-1 491 262	-1 446 660
Övriga externa kostnader	6	-255 670	-261 641
Personalkostnader	7	-91 994	-85 423
Avskrivningar	8	-863 389	-863 389
Summa rörelsekostnader		<u>-4 560 916</u>	<u>-4 142 442</u>
Rörelseresultat		<u>-502 960</u>	<u>-228 546</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		690	1 112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-643 706	-656 432
Summa finansiella poster		<u>-643 016</u>	<u>-655 320</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 145 976</u>	<u>-883 866</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-1 145 976</u>	<u>-883 866</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-1 145 976</u>	<u>-883 866</u>

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	82 021 924	82 885 313
Summa materiella anläggningstillgångar		82 021 924	82 885 313
Summa anläggningstillgångar		82 021 924	82 885 313
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		83 542	-2 532
Övriga fordringar		680	686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		247 852	75 701
Summa kortfristiga fordringar		332 074	73 855
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		575 968	1 350 930
Summa kassa och bank		575 968	1 350 930
Summa omsättningstillgångar		908 042	1 424 785
SUMMA TILLGÅNGAR		82 929 966	84 310 098

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 661 000	44 661 000
Fond för yttre underhåll	11	758 441	1 207 241
Summa bundet eget kapital		45 419 441	45 868 241
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-651 455	-216 389
Årets resultat		-1 145 976	-883 866
Summa fritt eget kapital		-1 797 431	-1 100 255
Summa eget kapital		43 622 010	44 767 986
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	38 072 908	38 477 060
Summa långfristiga skulder		38 072 908	38 477 060
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	12	402 076	400 000
Leverantörsskulder		206 638	116 129
Skatteskulder		9 336	8 719
Övriga kortfristiga skulder		23 384	22 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	593 614	517 784
Summa kortfristiga skulder		1 235 048	1 065 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 929 966	84 310 098

Kassaflödesanalys

Kassaflöde 1 januari - 31 december	2018-12-31	2017-12-31
Kassa vid årets början	<u>1 350 931</u>	<u>1 602 353</u>
	1 350 931	1 602 353
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	4 057 956	3 913 896
Finansiella intäkter	690	1 112
Minskning korta fordringar	-	19 093
Ökning kortfristiga skulder	51 340	152 037
	<u>4 109 986</u>	<u>4 086 138</u>
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	3 578 871	3 279 052
Finansiella kostnader	643 706	656 432
Minskning föreningens lån	402 076	402 076
Minskning korta skulder	-	-
Ökning kortfristiga fordringar	258 219	0
	<u>4 882 872</u>	<u>4 337 560</u>
Kassa vid årets slut	578 045	1 350 931
Årets förändring av kassan	-772 886	-251 422

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska användas i bostadsrättsföreningar. Föreningen har lagt om avskrivningsplanen till linjär avskrivning

Avskrivningar

Byggnader	100 år
-----------	--------

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgifter	3 572 543	3 552 507
Hyror garage	125 600	106 125
	3 698 143	3 658 632

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Elintäkter	253 093	240 134
Fakturerade kostnader		-
Övriga intäkter	106 720	15 129
	359 813	255 263

Not 4 Fastighetskostnader

Fastighetskostnader	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	325 166	170 380
Fastighetsskötsel beställning	576 670	198 048
Snöröjning/sandning	17 422	-
Hissbesiktning	15 743	55 721
Gård, UH föreningsytor	377 089	621 888
Brandskydd	10 704	11 613
BRF Lägenhet	43 534	-
	1 366 328	1 057 650

Reparationer

Gemensamma utrymmen	0	14 250
Tvättstuga	19 953	13 573
Entré/trapphus	134 349	13 091
Lås	437	386 766
Värmeanläggning/undercentral	77 500	-
Mark/gård/utemiljö	132 173	-
Garage/parkering	122 870	0
	492 273	427 680

TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	1 858 601	1 485 330
-----------------------------------	------------------	------------------

Not 5 Driftskostnader

Taxebundna kostnader	2018-12-31	2017-12-31
El	283 990	230 353
Gas	447 718	435 270
	731 708	665 623

Övriga driftskostnader

Försäkring	58 731	83 184
Tomträttsavgäld	237 312	237 312
Samfällighetsavgift (vatten,avlopp, sophantering)	214 036	214 036
Kabel-TV	56 746	56 680
Garage	0	0
Fiber	116 520	114 870
	683 345	706 082

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	76 209	74 955
--	---------------	---------------

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	1 491 262	1 446 660
-------------------------------	------------------	------------------

M

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Lokalhyra	600	750
Hyra anläggningstillgångar	0	12 358
Förbrukningsinventarie	15 736	0
Kontorsmaterial	0	909
Tele och datakommunikation	8 992	10 767
Porto	360	-
Revisionsarvode extern revisor	16 250	16 250
Styrelseomkostnader	17 262	7 210
Förvaltningsarvode	118 288	112 023
Administration	71 273	87 511
Konsultarvode	2 990	-
Bankkostnader	3 019	2 774
Övr. externa kostnader avdragsgill	900	11 088
Övr externa kostnader ej avdragsgill	0	0
	255 670	261 640

Not 7 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Styrelse och internrevisor	70 000	65 000
Sociala kostnader	21 994	20 423
	91 994	85 423

Not 8 Avskrivningar

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnad	863 389	863 389
Summa	863 389	863 389

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
Summa ställda säkerheter	43 000 000	43 000 000

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	87 661 000	87 661 000
	87 661 000	87 661 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 775 687	-3 912 298
-Årets avskrivning enligt plan	-863 389	-863 389
	-5 639 076	-4 775 687
Redovisat värde vid årets slut	82 021 924	82 885 313
Taxeringsvärde byggnad	42 662 000	42 662 000
Taxeringsvärde mark	8 738 000	8 738 000
	51 400 000	51 400 000
Bostäder	51 400 000	51 400 000
	51 400 000	51 400 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	1 207 241	1 092 641
Reservering enligt stadgar	154 200	114 600
Reservering enligt stämmobeslut		0
lanspråktagande enligt stadgar		0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-603 000	0
		0
Vid årets slut	758 441	1 207 241

M

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,85	10 926 866	11 041 266	2023-01-25
Swedbank	1,43	10 066 467	10 172 067	2021-02-25
Swedbank	1,76	9 561 417	9 661 417	2022-05-22
Swedbank	1,59	7 920 234	8 002 310	2020-03-25
Summa Skulder till kreditinstitut		38 474 984	38 877 060	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-402 076	-400 000	
		38 072 908	38 477 060	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 36 464 604 kr



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	57 000	57 000
Sociala avgifter	17 910	17 910
Ränta	77 044	77 848
Förutbetalda avgifter och hyror	186 730	270 922
EI	26 214	20 973
Naturgas	54 734	56 012
Administration	0	17 119
Fastigheten Söderlindh	55 325	0
Tomträttsavgäld	118 656	-
	593 613	517 784

Underskrifter

Bunkeflostrand 2019-05-06



Kim Skaarup
Ordförande



Pär Närås
Vice ordförande

Rebecka Bauer
Ledamot



David Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-21
PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor