

Stämmoprotokoll fört vid ordinarie föreningsstämma 2019 i brf Sadelmakaren2 (org.nr 769611-4391)

Plats: Matsal, Sadelmakarbyn 6

Tid: 2020-06-30, kl 18.30

§1. Stämmans öppnande

Stämman öppnades av styrelseordförande Kim Skaarup

Beslut: Stämman godkände att Magnus Bergström var närvarande

§2. Val av stämмоordförande

Föredrogs valberedningens förslag (bil 1)

Beslut: Stämman beslutade enligt valberedningens förslag

§3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare

Anmälan: Stämмоordförande informerade om att Pär Närås utsetts till protokollförare.

§4. Godkännande av dagordningen

Informeras om utsänt förslag till dagordning

Beslut: Stämman godkände dagordningen (bil 3).

§5. Val av 2 justeringspersoner (tillika rösträknare)

Beslut: Stämman beslutade utse David Olsson samt Sophia Lönnergård till justeringspersoner.

Beslut: Stämman godkände dagordningen (bil 3).

§6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst

Informeras om tidpunkt för utsänd kallelse samt publicering på föreningens hemsida.

Beslut: Stämman var stadgeenligt utlyst.

§7. Fastställande av röstlängd

Beslut: Röstlängd fastställdes enligt markering på medlemsförteckning (bil 2).

§8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Verksamheten i föreningen för 2019 föredrogs.

Årsredovisningen föredrogs i övrigt.

Beslut: Årsredovisningen beslöts läggas till handlingarna (bil 4).

§9. Föredragning av revisionsberättelsen

Revisionsberättelsen föredrogs.

Beslut: Revisionsberättelsen beslöts läggas till handlingarna (bil 5).

§10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen

Beslut: Resultat- och balansräkningen fastställdes och lades till handlingarna (bil 4).

§11. Beslut om resultatdisposition

Beslut: Stämman beslöt enligt styrelsens förslag till resultatdisposition (bil 4).

§12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Beslut: Stämman beslöt bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Det skulle antecknas i protokollet att närvarande styrelseledamöter ej deltog i beslutet.

§13. Beslut om antalet styrelseledamöter samt suppleanter som skall väljas

Föredrogs valberedningens förslag (bil 1).

Beslut: Stämman beslöt att styrelsen fram till nästa ordinarie föreningsstämma skall bestå av 4 ordinarie ledamöter samt 2 suppleanter.

§14. Beslut om arvode till styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

Föredrogs valberedningens förslag (bil 1)

Beslut: Stämman beslöt att styrelsens arvode för tiden fram till ordinarie föreningsstämma 2021 skall vara 72800 kr. Att internt fördelas inom styrelsen.

Stämman beslöt att arvode till revisor skall utgå mot godkänd räkning.

§15. Val av styrelseledamöter jämte suppleanter

Föredrogs valberedningens förslag (bil 1)

Beslut: Stämman beslöt välja följande medlemmar som ordinarie styrelseledamöter t o m ordinarie föreningsstämma 2022:

Kim Skaarup
Pär Närås

Stämman beslöt välja Sophia Lönnergård som ordinarie styrelseledamöter t o m ordinarie föreningsstämma 2021.

Stämman beslöt välja följande medlemmar som styrelsesuppleanter t o m ordinarie föreningsstämma 2021:

Eddie Hermodsson
Jonas Kvant

Styrelsen består under tiden till nästa ordinarie föreningsstämma av följande styrelseledamöter:

Kim Skaarup	(vald t o m ordinarie föreningsstämma 2022)
Pär Närås	(vald t o m ordinarie föreningsstämma 2022)
Sophia Lönnergård	(vald t o m ordinarie föreningsstämma 2021)
David Olsson	(vald t o m ordinarie föreningsstämma 2021)

Styrelsen består under tiden till nästa ordinarie föreningsstämma av följande styrelsesuppleanter:

Eddie Hermodsson	(vald t o m ordinarie föreningsstämma 2021)
Jonas Kvant	(vald t o m ordinarie föreningsstämma 2021)

§16. Val av revisor och revisorssuppleanter

Föredrogs valberedningens förslag att utse revisionsfirma Ernst & Young att utföra revisionen för verksamhetsåret 2020.

Beslut: Stämman beslöt enligt valberedningens förslag.

§17. Val av valberedning

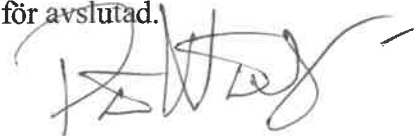
Föredrogs valberedningens förslag (bil 1)

Beslut: Stämman beslöt enligt valberedningens förslag

§18. **Stämmans avslutande**

Magnus Bergström tackade samtliga närvarande för visat intresse samt förklarade ordinarie föreningsstämma 2020 för avslutad.


/Magnus Bergström/
Stämмоordförande


/Pär Närås/
Stämmoprotokollförare

Justeras


/David Olsson


/Sophia Lönnergård/

**Valberedningens förslag till ordinarie föreningsstämma i BRF Sadelmakaren 2
2020-06-30**

Förslagen refererar till dagordning i kallelse daterad 2020-06-12

§2 BRF-konsult Magnus Bergström, Cormab

§3 Protokollförare: *Pär Närås*

§5 Justerare & Rösträknare: *David Olsson & Sophia Lönnergård*
Hermodsson.)

§13 4st ordinarie ledamöter samt 2 suppleanter

§14 72.800 kr (2% stigning jfr med 2019) att internt fördela inom styrelsen, revisor mot räkning

§15 Ordinarie ledamöter t o m ordinarie föreningsstämma 2022:

- Kim Skaarup
- Pär Närås

Då Rebecka Bauer (vald till 2021) har flyttat förslagits också

- Sophia Lönnergård

Ledamot David Olsson är vald till 2021

Suppleanter t o m ordinarie föreningsstämma 2021:

- Eddie Hermodsson
- Jonas Kvant

§16 Revisionsfirma Ernst & Young

§17 Hanteras av styrelsen.

Lagenhetsnummer	Namn	Adress	Närvaro	Repräsentationsgrupp	Antal röster
736-1-0001	Maynard, Anton	Sadelmakarebyn 7 A, lgh 1001			
736-1-0002	Helberg, Ewa	Sadelmakarebyn 7 B, lgh 1002			
736-1-0003	Andersson, Peter	Sadelmakarebyn 7 B, lgh 1001	X		
736-1-0004	Lönnegard, Sophia	Sadelmakarebyn 7 D, lgh 1001			
736-1-0005	Göransson Lindberg, Emma	Sadelmakarebyn 7 D, lgh 1002			
736-1-0006	Persson, Christine	Sadelmakarebyn 7 C, lgh 1001			
736-1-0007	Sando Lidia Maca, Roland	Sadelmakarebyn 7 C, lgh 1002			
736-1-0101	Alami, Khadija Ouali Loreen De Jong, Youssef	Sadelmakarebyn 7 A, lgh 1104			
736-1-0102	Hosseinisameni, Asalsadat	Sadelmakarebyn 7 A, lgh 1101			
736-1-0103	Obais, Parviz Ozen, Sevgi	Sadelmakarebyn 7 A, lgh 1102			
736-1-0104	Persson, Stefan	Sadelmakarebyn 7 A, lgh 1103			
736-1-0105	Bische, Michael	Sadelmakarebyn 7 B, lgh 1104			
736-1-0106	Tufvesson, Majja	Sadelmakarebyn 7 B, lgh 1101			
736-1-0107	Overby, Jimmie	Sadelmakarebyn 7 B, lgh 1102			
736-1-0108	Skaarup, Kim	Sadelmakarebyn 7 B, lgh 1103	X		
736-1-0109	Näras, Pär	Sadelmakarebyn 7 D, lgh 1102	X		
736-1-0110	Björk, Björn	Sadelmakarebyn 7 D, lgh 1103			
736-1-0111	Malmberg, Sabina Hermansson, Eddie	Sadelmakarebyn 7 D, lgh 1104			
736-1-0112	Aspris, Georgios	Sadelmakarebyn 7 D, lgh 1101			
736-1-0113	Micheletti, Maida	Sadelmakarebyn 7 C, lgh 1102			
736-1-0114	Kermani, Monir	Sadelmakarebyn 7 C, lgh 1103			
736-1-0115	Frings, Johanna Nörenberg, Henning	Sadelmakarebyn 7 C, lgh 1104			
736-1-0116	Petersson, Patrik	Sadelmakarebyn 7 C, lgh 1101			
736-1-0201	Toompuu, Finn Martin ²	Sadelmakarebyn 7 A, lgh 1204			
736-1-0202	Lundqvist, Pau	Sadelmakarebyn 7 A, lgh 1201			
736-1-0203	Rajic, Emir	Sadelmakarebyn 7 A, lgh 1202			
736-1-0204	Petersen, Martin	Sadelmakarebyn 7 A, lgh 1203			
736-1-0205	Markowski, Jacek	Sadelmakarebyn 7 B, lgh 1204			
736-1-0206	Kubiak, Claudia	Sadelmakarebyn 7 B, lgh 1201			
736-1-0207	Singh, Annelie Singh, Bikram	Sadelmakarebyn 7 B, lgh 1202			
736-1-0208	Hansson, Mikael	Sadelmakarebyn 7 B, lgh 1203			

Lagstiftets nummer Namn Adress Närvarande Representerade genom fullmaktsombud Antal röster

736-1-0209	Budo, Frederik Martinsson, Asa	Sadelmakarebyn 7 D, lgh 1202			
736-1-0210	Ohlsson, Patrik	Sadelmakarebyn 7 D, lgh 1203			
736-1-0211	Piccione, Sergio Patino Piccione, Sophia	Sadelmakarebyn 7 D, lgh 1204			
736-1-0212	Rubin, Carina	Sadelmakarebyn 7 D, lgh 1201			
736-1-0213	Lindgren, Erika Geog Schein, Philip	Sadelmakarebyn 7 C, lgh 1202			
736-1-0214	Poorian, Sima	Sadelmakarebyn 7 C, lgh 1203			
736-1-0215	Ronnert, Leif	Sadelmakarebyn 7 C, lgh 1204			
736-1-0216	Kellerman, Johan	Sadelmakarebyn 7 C, lgh 1201			
736-1-0301	Christensen, Niels Allan	Sadelmakarebyn 7 A, lgh 1304			
736-1-0302	Viktor, Kristina	Sadelmakarebyn 7 A, lgh 1301			
736-1-0303	Polunic, Iris	Sadelmakarebyn 7 A, lgh 1302			
736-1-0304	Svensson, Anders	Sadelmakarebyn 7 A, lgh 1303	X		
736-1-0305	Johansson, Karina	Sadelmakarebyn 7 B, lgh 1304			
736-1-0306	Milinic, Tatjana	Sadelmakarebyn 7 B, lgh 1301			
736-1-0307	Mena, Sebastian Vergara, Joselyn	Sadelmakarebyn 7 B, lgh 1302			
736-1-0308	Jaskulska, Ewelina	Sadelmakarebyn 7 B, lgh 1303			
736-1-0309	Scarano, Massimiliano	Sadelmakarebyn 7 D, lgh 1301			
736-1-0310	Kvant, Jonas	Sadelmakarebyn 7 D, lgh 1302			
736-1-0311	Olsson, David	Sadelmakarebyn 7 C, lgh 1301			
736-1-0312	Olsen, Rene	Sadelmakarebyn 7 C, lgh 1303	X		
736-1-0313	Granström, Viktoria	Sadelmakarebyn 7 C, lgh 1302			
736-1-0401	Nilsson, Jonas	Sadelmakarebyn 7 A, lgh 1402			
736-1-0402	Bele, Florin Bele, Mihaela	Sadelmakarebyn 7 A, lgh 1401			
736-1-0403	Bertilsson, Emil	Sadelmakarebyn 7 B, lgh 1403			
736-1-0404	Engell Kärrn, Vibeke	Sadelmakarebyn 7 B, lgh 1401			
736-1-0405	Svensson, Noi	Sadelmakarebyn 7 B, lgh 1402			

Summa

Fråga om närvaroratt

Lejernetnummer

Namn

Adress

Navigation

Repräsenterade genom: Lullinca Frimby

Antal röster

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Medlemmarna i BRF Sadelmakaren 2 kallas till ordinarie föreningsstämma

Datum: 2020-06-30
Tid: 18.30
Lokal: Landgången (matsalen), Sadelmakarbyn 6

Dokument tillhörande ordinarie föreningsstämma kommer succesivt hållas tillgängliga på föreningens hemsida: www.sadelmakaren2.se

Bifogad årsredovisning och mall till fullmakt. Särskilt för i år med Corona/covid-19 är ingen begränsning på antal medlemmar ett enskilt ombud får företräda.

Dagordning jfr. stadgar

1. Mötets öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut rörande antalet styrelseledamöter samt suppleanter
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Mötets avslutande

**Välkomna
Styrelsen**

Bil 4

Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 2

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Sadelmakaren 2
769611-4391
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

DN
RB
DL

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sadelmakaren 2, 769611-4391, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-04 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Kim Skaarup	Ordförande	2020
Pär Närås	Ledamot	2020
Rebecka Bauer	Ledamot	2021
David Olsson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Eddie Hermodsson	Suppleant	2020
Jonas Kvant	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB, Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor	2020
-----------------------------------	----------------------	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen, firman tecknas i förening av Pär Närås och Kims Skaarup.

C DU
RB
DO 

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Selen 5 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 57 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastighetens adress är Sadelmakarebyn 7 A-D.

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt och 26 garageplatser med hyresrätt. Laddstolpar för elbilar finns tillgängliga på 4 av dessa garageplatser.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok
16	15	4	22

Total tomtarea: 4 009 kvm
Total bostadsarea: 3 358 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-06-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telenor	Kabel-TV
Telenor	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Gas
Örestads Bevakning	Jour
Presto Brandsäkerhet	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor	Skadedjursbekämpning
Assemblin	Serviceavtal ventilation
Kone	Serviceavtal hissar
Electrolux	Serviceavtal tvättmaskiner
Assa Abloy	Serviceavtal portar

DC
RB
DC

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 200 790 kr och planerat underhåll för 28 150 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-06-06 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 699 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 208 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av asfalt i garage samt installation av digital avläsning.

Planerat och budgeterat underhåll 2020-2025

- Slutställandet av genomsyn av resterande lägenheters avloppsanslutningar vad avser handfat på toaletten. Planeras utföras via löpande underhållsarbete 2020/2021.
- Asfalt i garaget, omläggning efter sättning (30% av ytan).
- Tätskikt ovan garage.
- Renovering IMD (individuellt mätning och debitering) = nya el-mätare i lägenheterna.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) under 2020.
- Förbättring av SBA (Systematisk brandskyddsarbete) = ny leverantör.
- Skrapning, rostskyddsbehandling samt brandskyddsmålning av ståpelare och stålbärare i garaget.
- Smörjning, injustering och ev. byte av tätningslister aluminiumfönster och fönsterdörrar (aluminium).
- Takbehandling med grönfri.
- Cykelförråd, ytbehandling av träfasad.
- Besiktning av fastighets-el.
- Hiss- service, underhåll och besiktning (varje år).
- Garageport- service, underhåll och besiktning (varje år).
- Lekplats, sandlåda.
- Fläkt, ventilation- byte motor.
- Pannan- ny brenner och pumpar.
- Ny tvättstuga.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Justerat element/panna	2011-2012
OVK-besiktning	2014
Spolning av avloppsstammar	2015
Målning av träytor ute, del 1	2015
Byte av träbeläggning på uteplatser och 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
Byte av expansionskärl	2019
Värmepanna renoverad	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2019, samt extra föreningsstämma 10 december 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.


RO
M. S.

Styrelsens ord

Föreningen har anlitat 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. Förvaltartjänst, felanmälan, vaktmästare samt städning administreras och utförs också av Bredablick.

Ny energideklaration upprättades under 2019 med betyg F, tidigare betyg C.

Bredablick har upprättat en 50-årig underhållsplan för vår fastighet. Denna innehåller förslag på avsättning till underhållsfonden, och styrelsen har beslutat avsättning enligt den antagna underhållsplanen, vilket även framgår i föreningens årsredovisningar framöver.

Föreningen har som vanligt anordnat den återkommande städdagen.

Pannan för uppvärmning/varmt vatten här genomgått en större renovering.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 11 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 2 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 68 medlemmar.
13 tillkommande medlemmar under året.
13 avgående medlemmar under året.
Vid årets utgång hade föreningen 68 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade under 2019. Ingen höjning av årsavgifterna planeras ske under 2020.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	4 031	4 058	3 914	3 944
Resultat efter finansiella poster	-126	-1 146	-884	88
Förändring av underhållsfond	671	-449	115	115
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	66	166	-136	836
Soliditet %	53	53	53	53
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	1 013	1 029	1 058	1 072
Driftskostnad, kr / kvm	562	726	431	423
Ränta, kr / kvm	190	192	195	211
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	208	46	46	34
Lån, kr / kvm	11 338	11 458	11 577	11 697
Snittränta (%)	1,68	1,67	1,70	1,80

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

C. J. W.
R. G.
D. J.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	44 661 000	758 441	-651 455	-1 145 976
Disposition enligt föreningsstämma			-1 145 976	1 145 976
Avsättning till underhållsfond		699 000	-699 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-28 150	28 150	
Årets resultat				-125 705
Vid årets slut	44 661 000	1 429 291	-2 468 281	-125 705

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 797 431
Årets resultat före fondförändring	-125 705
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-699 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	28 150
Summa över/underskott	-2 593 986

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning -2 593 986

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

C. D.
RB
DA

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 527 733	3 582 356
Övriga rörelseintäkter	3	503 078	475 600
Summa rörelseintäkter		4 030 811	4 057 956
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 117 448	-3 349 863
Övriga externa kostnader	7	-426 633	-255 670
Personalkostnader		-111 049	-91 994
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-863 389	-863 389
Summa rörelsekostnader		-3 518 519	-4 560 916
Rörelseresultat		512 292	-502 960
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		149	690
Räntekostnader och liknande resultatposter		-638 146	-643 706
Summa finansiella poster		-637 997	-643 016
Resultat efter finansiella poster		-125 705	-1 145 976
Årets resultat		-125 705	-1 145 976


RB
m. S

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

81 158 535

82 021 924

Summa materiella anläggningstillgångar

81 158 535

82 021 924

Summa anläggningstillgångar

81 158 535

82 021 924

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 858

83 542

Övriga fordringar

682

680

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

224 226

247 852

Summa kortfristiga fordringar

226 766

332 074

Kassa och bank

919 761

575 968

Summa omsättningstillgångar

1 146 527

908 042

SUMMA TILLGÅNGAR

82 305 062

82 929 966

Handwritten signatures and initials:
D. C.
RB
DS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 661 000	44 661 000
Underhållsfond		1 429 291	758 441
Summa bundet eget kapital		46 090 291	45 419 441
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 468 281	-651 455
Årets resultat		-125 705	-1 145 976
Summa fritt eget kapital		-2 593 986	-1 797 431
Summa eget kapital		43 496 305	43 622 010
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	29 914 750	38 072 908
Summa långfristiga skulder		29 914 750	38 072 908
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	8 158 158	402 076
Leverantörsskulder		188 446	206 638
Skatteskulder		3 240	9 336
Övriga skulder		15 120	23 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	529 043	593 614
Summa kortfristiga skulder		8 894 007	1 235 048
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 305 062	82 929 966

Handwritten signatures and initials:
FC
R/B
m. *[Signature]*

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	512 292	-502 960
Avskrivningar	863 389	863 389
	1 375 681	360 429
Erhållen ränta	149	690
Erlagd ränta	-638 146	-643 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	737 684	-282 587
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	105 308	-258 218
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-97 123	167 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten	745 869	-372 887
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-402 076	-402 076
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-402 076	-402 076
Årets kassaflöde	343 793	-774 963
Likvida medel vid årets början	575 968	1 350 931
Likvida medel vid årets slut	919 761	575 968

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.


RO
1702

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFVAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

100 år


RB
11/2

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 401 472	3 456 756
Hyror p-platser/garage	126 261	125 600
Summa	3 527 733	3 582 356

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	171 000	113 190
Ei	297 118	253 093
Överlåtelseavgifter	9 304	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	9 050	2 597
Övriga intäkter	16 606	83 196
Försäkringsersättningar	-	23 524
Summa	503 078	475 600

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	17 214	19 954
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 509	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	40 368	134 786
Övrigt, gemensamma utrymmen	500	-
VA & sanitet, installationer	17 959	4 991
Värme, installationer	2 764	77 500
Ventilation, installationer	13 052	-
Hiss	9 235	-
Övriga installationer	-	43 534
Hus kropp	9 178	-
Markytor	22 674	132 173
P-platser/garage	-	122 870
Vattenskador	65 338	-
Summa	200 790	535 808

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Värme, installationer	28 150	-
Markytor	-	377 089
Summa	28 150	377 089

QC
RB
m: 

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	78 489	76 209
Teknisk förvaltning	415 829	901 836
Besiktningkostnader	43 253	15 743
Bevakningskostnader	5 839	-
Snöröjning	16 152	17 422
Serviceavtal	70 014	-
Förbrukningsmaterial	9 078	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	5 649	-
El	281 993	283 990
Uppvärmning	387 580	447 717
Avfallshantering	2 925	-
Försäkringar	56 832	58 731
Systematiskt brandskyddsarbete	8 642	10 704
Tomträttsavgälder *	118 656	237 312
Samfälligheter **	214 036	214 036
Kabel-TV	58 817	56 746
Bredband	110 880	116 520
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 846	-
Summa	1 888 508	2 436 966

* Halva tomträttsavgälden bokförd som kostnad 2019 pga felbokning 2018.
Från 2020 och framåt upptas hela kostnaden som den ska.

** I samfällighetsavgifter ingår vatten, avlopp, sophantering, miljöstation och delar av utemiljö.

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	15 736
Resekostnader	453	-
Kontorsmateriel och trycksaker	4 217	-
Tele och post	14 601	9 352
Förvaltningskostnader	250 795	207 423
Revision	35 000	16 250
Bankkostnader	2 230	3 019
IT-tjänster	4 658	-
Övriga externa tjänster	77 213	2 990
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 950	-
Övriga externa kostnader	31 517	900
Summa	426 633	255 670

Handwritten signatures and initials:
RC
RM
no!

Not 8 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden 2019	71 500	70 000
Styrelsearvoden 2018 *	13 000	-
Summa	84 500	70 000
Sociala avgifter	26 549	21 994
Summa	111 049	91 994

* Kostnad avseende 2018 då föregående förvaltare bokat upp för lite arvode 2018 i balansräkningen, se not 15.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	863 389	863 389
Summa	863 389	863 389

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	87 661 000	87 661 000
	87 661 000	87 661 000
Utgående anskaffningsvärden	87 661 000	87 661 000
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-5 639 076	-4 775 687
	-5 639 076	-4 775 687
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-863 389	-863 389
	-863 389	-863 389
Utgående avskrivningar	-6 502 465	-5 639 076
Redovisat värde	81 158 535	82 021 924
Varav		
Byggnader	81 158 535	82 021 924
Taxeringsvärden		
Bostäder	61 400 000	51 400 000
Totalt taxeringsvärde	61 400 000	51 400 000
Varav byggnader	43 000 000	42 662 000

Handwritten signatures and initials, including "RB" and "n/a".

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	224 226	247 852
Summa	224 226	247 852

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	-	10
Transaktionskonto Handelsbanken	919 761	186 730
Transaktionskonto 1 Swedbank	-	376 390
Transaktionskonto 2 Swedbank	-	12 839
Summa	919 761	575 968

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 158 158	402 076
Förfaller 2-5 år från balansdagen	29 914 750	1 608 304
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	36 464 604
Summa	38 072 908	38 474 984

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	38 072 908	38 474 984
Summa	38 072 908	38 474 984

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,85 %	2023-01-25	10 926 866	-	114 400	10 812 466
Swedbank	1,43 %	2021-02-25	10 066 467	-	105 600	9 960 867
Swedbank	1,76 %	2022-05-22	9 561 417	-	100 000	9 461 417
Swedbank	1,59 %	2020-03-25	7 920 234	-	82 076	7 838 158
Summa			38 474 984	-	402 076	38 072 908

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	93 965	74 910
Upplupna räntekostnader	76 236	77 044
Förutbetalda intäkter	225 115	186 730
Upplupna revisionsarvoden	17 750	-
Upplupna driftskostnader	115 977	254 930
Summa	529 043	593 614

Handwritten signature and initials
EB

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

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

Föreningens ena lån i Swedbank är refinansierat i SBAB till en mycket bra ränta på 0,76% med 3-årig bindningstid.

Föreningen har nytt bokningssystem till tvättstugan och medlemmarna har möjlighet att tvätta 2 ggr/månad utan extra kostnad. Genom att teckna standard abonnemang kan medlemmarna tvätta 6 ggr/månad.


RB
m. 

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
Summa ställda säkerheter	43 000 000	43 000 000

Underskrifter

Malmö, 2020-*2. maj*



Kim Skaarup
Styrelseordförande



Pär Närås

Rebecka Bauer



David Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-11
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sadelmakaren 2, 769611-4391

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sadelmakaren 2 för år 2019 (räkenskapsåret).

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Övriga upplysningar

Revision av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21/5 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning

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 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

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, förfälskning, 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 Sadelmakaren 2 för år 2019 (räkenskapsåret) 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och andamålsenliga 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 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 räkenskaper. 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 överträdelser 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 11/5 2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor