

Brf Sadelmakaren 2

Årsredovisning 2021

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Sadelmakaren 2
769611-4391
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sadelmakaren 2, 769611-4391, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

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	2022
Pär Närås	Ledamot	2022
Sophia Lönnnergård	Ledamot	2023
David Olsson	Ledamot	Avgick 210928

Styrelsesuppleanter

Jonas Kvant	Suppleant	2022
-------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
------------------	----------------------	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

Den 30 april 2021 har föreningen i enlighet med beslut på extrastämman 18 januari 2021 friköpt marken till fastigheten Selen 5 i Malmö av Malmö Stad. För att finansiera köpet har föreningen under året tagit upp lån hos SBAB.

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

Bredablick Förvaltning
Bredablick Förvaltning
Telenor
Telenor
E.ON
E.ON
Örestads Bevakning
Anticimex
Assemblin
Kone
Weishaupt
Presto Brandsäkerhet

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Gas
Jour
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal ventilation
Serviceavtal hissar
Serviceavtal värmesystem
SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 328 989 kr och planerat underhåll för 106 919 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 2019 av Sustend AB.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 622 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 185 kr per kvm.

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
Värmepanna inkl styrsystem renoverad	2020
Ny asfalt garage	2020
OVK-besiktning	2021
Behandling av tak med grönfri	2021
Renovering IMD med nya digitala mätare i lägenheterna	2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 21 juni 2021, samt extra föreningsstämma 18 januari 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Föreningens förvaltning Bredablick och föreningens styrelse har under 2021, precis som övriga delar av samhället, haft vissa utmaningar på grund av pandemin.

Föreningen har inte som tidigare anordnat den återkommande städdagen, på grund av pandemin.

Föreningen beslutade på extrastämman den 18 januari 2021 att köpa fastigheten Selen 5 i Malmö kommun av fastighetsägaren Malmö Stad ("friköpa arrenderad tomt"). Detta är slutfört och föreningen äger nu tomten som vårt hus är byggd på.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes under 2021.

Behandling av tak med grönfri. Vissa delar av taket var täckt av ett lager av svartbränd mossa och grönalger som det tog fler dagar att spola bort. Taket är av bästa kvalitet av fiberduk och alltså inte vanligt takpapp och har enligt alla experter många års livstid kvar.

Naturgaspannan för uppvärmning/varmvatten, som under 2019 och 2020 har genomgått två större renoveringar, har fungerat mycket stabilt. Ett litet komponentfel på en vital del medförde tyvärr ett stopp under ett dygn i mellandagarna med akut åtgärd från Weishaupt.

Kontinuerlig förbättring av SBA (Systematisk brandskyddsarbete) då den nya leverantören jobbar väldigt professionellt.

Styrelsen har medverkat på ett strategiskt möte med E.ON angående fjärrvärme till Bunkeflostrand. Detta skulle i så fall bli mycket fördelaktigt för föreningen. Förhoppningsvis kommer vi att kunna skriva

kontrakt under våren 2022 om uppstart under sommaren 2023.

Föreningen har anlitat en konsult för att ta fram en så energieffektiv värmelösning som möjligt inför framtida utbyte av värmesystem i fastigheten. Vi kan med stor fördel etablera ett återvinningssystem på vår ventilationsanläggning som i dagsläget endast kör med frånluft (F) med stor energiförlust.

Renovering IMD (individuell mätning och debitering) = nya digitala elmätare i lägenheterna samt mätare för varmt vatten.

Styrelsen har under pandemin slutfört en påbörjat digitalisering och jobbar nu nästan 100% digitalt. Förhoppningsvis kommer vår ekonomiska förvaltning, långgivare och andra också att anamma digitaliseringen i erbjudna tjänster.

Flera ledamöter har under året sålt och flyttat från föreningen. En av dessa ledamöter har stannat kvar i styrelsen jfr. stadgar, så föreningen har uppfyllt lag angående minsta antal ledamöter.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens ena lån är refinansierat hos SBAB till en mycket bra ränta 0,52% med 1-årig bindningstid.

Lån i Swedbank med omförhandling maj 2022 flyttas till SBAB.

Planerat byte av tvättmaskin och torktumlare med energisnål värmepump i den gemensamma tvättstugan kommer ske under våren 2022.

Höjning av årsavgift med 4% från 1 juli 2022.

E.ON har meddelat att planeringen av fjärrvärme till Bunkeflostrand pågår och att vi sannolikt kommer kunna skriva avtal under våren 2022. E.ON planerar börja gräva under 2022 och ansluta 2023.

Planerat, påtänkt (och delvist budgeterat) underhåll 2022 - 2026

Hiss, service, underhåll och besiktning (varje år)

Garageport, service, underhåll och besiktning (varje år)

Cykelförråd, ytbehandling av träfasad, beställt till våren/sommar 2022

Spolning avlopp, vår 2022

Färdigställandet av genomgång av resterande lägenheters avloppsanslutningar vad avser handfat på toaletten planeras utföras under 2022/2023, enligt rapport skapat av TechEm/IMD Sverige, fattas i totalt 17 lägenheter.

Tätskikt ovan garage, kontroll.

Skrapning och rostskyddsbehandling samt brandskyddsmålning stälpelare i garaget.

Smörjning, injustering och ev. byte av tätningslister, aluminiumfönster och fönsterdörrar (aluminium)

Besiktning av fastighetsel.

Fläkt till ventilation, byte av motor.

Pannan, ny brännare, pumpar och styrsystem etc. alternativt ansluta till fjärrvärme.

IMD fas 2, mätare för rumsvärme.

Ny tvättstuga

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2021 har 11 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 16 överlåtelser.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 3 st. Antal andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 1 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 68 medlemmar.
15 tillkommande medlemmar under året.
14 avgående medlemmar under året.
Vid årets utgång hade föreningen 69 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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 1 januari 2022 då avgifterna sänktes med 10 %. Samtidigt började föreningen debitera medlemmarna för varmvatten- och värmeförbrukning.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	4 029	3 976	4 031	4 058
Resultat efter finansiella poster	-522	-392	-126	-1 146
Förändring av underhållsfond	515	406	671	-449
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-174	65	66	166
Soliditet %	43	53	53	53
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	1 013	1 013	1 013	1 029
Driftskostnad, kr / kvm	689	634	562	726
Ränta, kr / kvm	177	178	190	192
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	185	171	208	46
Lån, kr / kvm	16 291	11 225	11 338	11 458
Snittränta (%)	1,09	1,59	1,68	1,67

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.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	44 661 000	1 835 504	-3 000 199	-392 297
Disposition enligt föreningsstämma			-392 297	392 297
Avsättning till underhållsfond		622 000	-622 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-106 919	106 919	
Årets resultat				-521 750
Vid årets slut	44 661 000	2 350 585	-3 907 577	-521 750

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 392 496
Årets resultat före fondförändring	-521 750
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-622 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	106 919
Summa över/underskott	-4 429 327

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 429 327**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 523 755	3 525 191
Övriga rörelseintäkter	3	505 052	450 368
Summa rörelseintäkter		4 028 807	3 975 559
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 749 870	-2 556 784
Övriga externa kostnader	7	-245 093	-254 611
Personalkostnader	8	-96 988	-95 673
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-863 389	-863 389
Summa rörelsekostnader		-3 955 340	-3 770 457
Rörelseresultat		73 467	205 102
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		344	497
Räntekostnader och liknande resultatposter		-595 561	-597 896
Summa finansiella poster		-595 217	-597 399
Resultat efter finansiella poster		-521 750	-392 297
Årets resultat		-521 750	-392 297

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	96 751 212	80 295 146
Inventarier, maskiner och installationer	11	227 110	-
Summa materiella anläggningstillgångar		96 978 322	80 295 146
Summa anläggningstillgångar		96 978 322	80 295 146
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 869	-
Övriga fordringar		63 366	4 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	159 236	226 788
Summa kortfristiga fordringar		224 471	231 100
Kassa och bank	13	1 252 096	1 200 023
Summa omsättningstillgångar		1 476 567	1 431 123
SUMMA TILLGÅNGAR		98 454 889	81 726 269

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 661 000	44 661 000
Underhållsfond		2 350 585	1 835 504
Summa bundet eget kapital		47 011 585	46 496 504
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 907 577	-3 000 199
Årets resultat		-521 750	-392 297
Summa fritt eget kapital		-4 429 327	-3 392 496
Summa eget kapital		42 582 258	43 104 008
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	35 469 879	27 546 076
Summa långfristiga skulder		35 469 879	27 546 076
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	19 235 550	10 148 047
Leverantörsskulder		503 207	254 499
Skatteskulder		6 328	4 618
Övriga skulder		10 963	20 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	646 704	648 485
Summa kortfristiga skulder		20 402 752	11 076 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 454 889	81 726 269

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	73 467	205 102
Avskrivningar	863 389	863 389
	936 856	1 068 491
Erhållen ränta	344	497
Erlagd ränta	-595 561	-597 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	341 639	471 092
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	6 630	-4 335
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	239 063	192 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten	587 332	659 047
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-17 546 565	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 546 565	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	27 159 353	7 838 158
Amortering av låneskulder	-10 148 047	-8 216 943
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	17 011 306	-378 785
Årets kassaflöde	52 073	280 262
Likvida medel vid årets början	1 200 023	919 761
Likvida medel vid årets slut	1 252 096	1 200 023

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	3 401 472	3 401 472
Hyror p-platser/garage	122 283	123 719
Summa	3 523 755	3 525 191

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	171 000	170 994
El	216 442	219 212
Överlåtelseavgifter	17 808	14 136
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 725	9 407
Övriga intäkter	50 336	36 619
Försäkringsersättningar	40 741	-
Summa	505 052	450 368

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 694	6 966
Armaturer, gemensamma utrymmen	22 633	9 092
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 861	15 458
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 221	35 717
VA & sanitet, installationer	30 200	9 693
Värme, installationer	23 350	97 623
Ventilation, installationer	-	1 750
El, installationer	12 016	1 803
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 219	4 117
Hiss	-	8 215
Övriga installationer	2 332	-
Huskropp	2 500	48 096
Markytor	6 000	298
P-platser/garage	48 792	-
Vattenskador	166 170	20 180
Summa	328 989	259 009

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	13 313
Övrigt, gemensamma utrymmen	18 590	33 991
Värme, installationer	49 454	-
Hiss	-	36 250
Huskropp, tak	22 500	-
Markytor	16 375	85 233
Summa	106 919	168 787

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	83 163	81 453
Teknisk förvaltning	537 663	515 560
Besiktningkostnader	99 101	58 523
Bevakningskostnader	-	1 869
Snöröjning	86 203	14 819
Serviceavtal	79 960	75 926
Förbrukningsmaterial	11 404	39 803
Övriga utgifter för köpta tjänster	23 200	18 762
El	204 680	205 334
Uppvärmning	610 833	371 320
Avfallshantering	12 404	14 050
Försäkringar	37 473	40 881
Systematiskt brandskyddsarbete	26 670	64 919
Tomträttsavgälder	79 763	237 312
Samfälligheter *	244 950	214 036
Kabel-TV	59 734	59 632
Bredband	110 880	110 880
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 880	3 909
Summa	2 313 962	2 128 988

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

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 830	2 389
Tele och post	12 550	13 719
Förvaltningskostnader	151 718	158 867
Revision	17 000	17 600
Jurist- och advokatkostnader	17 153	12 825
Bankkostnader	5 940	1 419
IT-tjänster	6 768	5 957
Övriga externa tjänster	18 750	34 375
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 190	6 060
Övriga externa kostnader	3 195	1 400
Summa	245 093	254 611

Not 8 Personalkostnader

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

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	73 800	72 800
Summa	73 800	72 800
Sociala avgifter	23 188	22 873
Summa	96 988	95 673

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	863 389	863 389
Summa	863 389	863 389

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	87 661 000	87 661 000
	87 661 000	87 661 000
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Mark	17 319 455	-
	17 319 455	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	104 980 455	87 661 000
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 365 854	-6 502 465
	-7 365 854	-6 502 465
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-863 389	-863 389
	-863 389	-863 389
<i>Utgående avskrivningar</i>	-8 229 243	-7 365 854
Redovisat värde	96 751 212	80 295 146
<i>Varav</i>		
Byggnader	79 431 757	80 295 146
Mark	17 319 455	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	61 400 000	61 400 000
Totalt taxeringsvärde	61 400 000	61 400 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>43 000 000</i>	<i>43 000 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	227 110	
	227 110	
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	227 110	-
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-	-
 Redovisat värde	227 110	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	159 236	226 788
Summa	159 236	226 788

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 252 096	1 200 023
Summa	1 252 096	1 200 023

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	19 235 550	10 148 047
Förfaller 2-5 år från balansdagen	35 469 879	27 546 076
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	54 705 429	37 694 123

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	54 705 429	37 694 123
Summa	54 705 429	37 694 123

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,85 %	2023-01-25	10 698 066	-	114 400	10 583 666
Swedbank	1,43 %	Löst	9 855 267	-	9 855 267	-
Swedbank	1,76 %	2022-05-22	9 361 417	-	100 000	9 261 417
SBAB	0,53 %	2022-02-25 *	-	9 781 353	-	9 781 353
SBAB	0,98 %	2023-02-14	7 779 373	-	78 380	7 700 993
SBAB	0,79 %	2024-05-15	-	17 378 000	-	17 378 000
Summa			37 694 123	27 159 353	10 148 047	54 705 429

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

* Lånet kapitalbands 1 år hos SBAB med en ränta på signeringsdatum på 0,52 %.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	96 988	95 673
Upplupna räntekostnader	49 236	74 401
Förutbetalda intäkter	284 971	267 389
Upplupna revisionsarvoden	17 600	17 850
Upplupna driftskostnader	197 909	193 172
Summa	646 704	648 485

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	55 594 000	43 000 000
Summa ställda säkerheter	55 594 000	43 000 000

Underskrifter

Malmö, 2022- -

Kim Skaarup
Styrelseordförande

Pär Närås

Sophia Lönnergård

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- -
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 18 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

Kim Jacob Skaarup

f194e02d-4957-4007-ac6a-fd3ed6eda8d6 - 2022-05-02 15:50:28 UTC +03:00
BankID - 91326fff-e4d1-4f47-9dbb-168d6da3f732 - SE

SOPHIA LÖNNERGÅRD

0904690d-778c-48dd-9ccb-6345d333834e - 2022-05-02 15:51:53 UTC +03:00
BankID - c7160f4f-4d08-4378-98f5-8eac37290725 - SE

Pär Johan Daniel Närås

d4bf3b07-8202-4f4b-ad82-dad98a2515da - 2022-05-02 16:03:54 UTC +03:00
BankID - b0f0ca46-5fd3-4511-8ef4-07940684d728 - SE

ERIK MAURITZSON

0442ed09-68d6-427c-ac4c-e4503c3b6126 - 2022-05-02 16:53:41 UTC +03:00
BankID - 86f7d7ee-58d3-439f-86e4-6e35d5219c94 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

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 2021.

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 2021 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Sadelmakaren 2 för år 2021 (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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett btryggande 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

ERIK MAURITZSON

a61a3c12-2c40-4fe7-bf68-b852bed03ec2 - 2022-05-02 16:53:41 UTC +03:00

BankID - 86f7d7ee-58d3-439f-86e4-6e35d5219c94 - SE

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmitteckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

