

Protokoll till ordinarie föreningsstämma

Medlemmarna i BRF Sadelmakaren 2 kallas till ordinarie föreningsstämma 2023.

Datum: 2023-06-15
Tid: 18.30
Lokal: Landgången (matsalen), Sadelmakarebyn 6

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

Dagordning enligt stadgar

1. Mötets öppnande - Styrelsens ordförande Kim Skaarup öppnar mötet.

Beslut:

Det beslutades att godkänna att ekonomiska förvaltar och kundansvarig Maria Lundgren från BredaBlick deltog på mötet.

2. Val av stämмоordförande –

Beslut:

Det beslutades att Maria Lundgren utses till stämмоordförande.

3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare –

Anmälan:

Maria Lundgren anmälde att hon utsett Florin Bele till protokollförare.

4. Godkännande av dagordningen –

Beslut:

Stämman godkände dagordningen.

5. Val av två personer att justera dagens protokoll tillika rösträknare –

Beslut:

Stämman utsåg Mikael Hansson och Rajmonda Latifi att justera dagens protokoll och rösträknare.

6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt utlyst –

Beslut:

Stämman beslutade att föreningsstämman blivit stadgeenligt utlyst.

7. Fastställande av röstlängd –

Beslut:

20 av 57 röstberättigade är på plats (bil 1).

8. Föredragning av styrelsens årsredovisning –

Beslut:

Föreningens årsredovisning föredrogs och lades till handlingarna (bil 2).

Som svar på fråga:

- Försäkringsbrevet för bostadsrättstillägget kommer läggas på föreningens hemsida
- Byte av rör i badrum under handfatet kommer att bli omprövat på grund av att en ny läcka skett i ett badrum där rören hade bytts ut

9. Föredragning av revisionsberättelsen –

Beslut:

Revisionsberättelsen föredrogs och lades till handlingarna (bil 3/bil 2).

10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning –

Beslut:

Stämman beslöt fastställa resultat- och balansräkningen (bil 2).

11. Beslut om resultatdisposition –

Beslut:

Stämman beslöt godkänna styrelsens förslag på resultatdisposition (bil 2)

12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen –

Beslut:

Stämman beslöt bevilja styrelsen ansvarsfrihet.

13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.

Yrkande:

Yrkades att arvode till styrelsen höjs med 4,3% (till 78.500, -kr.).

Beslut:

Stämman beslöt godkänna enligt yrkandet.

Ajournering

Yrkande:

Yrkades att ordförande ajournerade mötet för beredning av förslag till styrelse fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Beslut:

Ordförande beslutade ajournera mötet enligt yrkandet.

Information:

Det informerades att samtliga nuvarande styrelseledamöter (Kim Skaarup, Florin Bele, Karina Johansson samt Jonas Kvant) har beslutat att avgå snarast möjligt och inte står till förfogande för omval. Detta trots att mandatperioden löper till 2024.

14. Beslut rörande antalet styrelseledamöter samt suppleanter –

Yrkande:

Yrkades att styrelsen skall bestå av 4 ledamöter och 1 suppleant till nästa ordinarie föreningsstämma

Beslut:

Stämman beslöt godkänna enligt yrkandet.

15. Val av styrelseledamöter och suppleanter –

Yrkande:

Yrkades att följande personer väljs till ordinarie styrelseledamöter för 2 år till ordinarie föreningsstämma 2025: Bikram Jeet Singh, Rajmonda Latifi, Britta Siekmann, Vebi Bytyqi.

Yrkades att Arbnor Oerigi väljs som suppleant till nästa ordinarie föreningsstämma 2024.

Beslut:

Stämman beslöt godkänna enligt yrkandet.

16. Val av revisorer och revisorssuppleanter –

Yrkande:

Yrkades att Ernst & Young väljs som revisionsbolag till nästa ordinarie föreningsstämma

Beslut:

Stämman beslöt godkänna enligt förslaget.

17. Val av valberedning – Bahtiyar Bilginer.

Yrkande:

Yrkades att Bahtiyar Bilginer väljs till valberedning till nästa ordinarie föreningsstämma

Beslut:

Stämman beslöt godkänna enligt yrkandet.

18. Mötets avslutande.

Mötesordförande förklarade ordinarie föreningsstämma 2023 för avslutat.

VISMASIGN:

/Maria Lundgren/
Stämмоordförande

/Florin Bele/
Stämmoprotokollförare

Justeras
/Mikael Hannson/

/Rajmonda Latifi/

19/20

Lägenhetsnummer	Namn	Adress	Närvarande	Representerade genom fullmakt/ombud	Antal röster
736-1-0001	Sara Strandberg	Sadelmakarebyn 7 A			
736-1-0002	Andreas Bjäre	Sadelmakarebyn 7 B			
736-1-0003	Peter Andersson	Sadelmakarebyn 7 B			
736-1-0004	Bahtiyar Bilginer	Sadelmakarebyn 7 D	X		
736-1-0005	Emma Göransson Lindberg	Sadelmakarebyn 7 D			
736-1-0006	Christine Persson	Sadelmakarebyn 7 C	X		
736-1-0007	Roland Macai Lidia Sando	Sadelmakarebyn 7 C	X		
736-1-0101	Youssef El Mokri El Mghari Khadija Ouali Alami	Sadelmakarebyn 7 A			
736-1-0102	Asalsadat Hosseinisameni	Sadelmakarebyn 7 A			
736-1-0103	Syed Kashaf Idris Hussain Iqra Syed	Sadelmakarebyn 7 A			
736-1-0104	Stefan Persson	Sadelmakarebyn 7 A			
736-1-0105	Michael Bische	Sadelmakarebyn 7 B			
736-1-0106	Oliva Ramvall	Sadelmakarebyn 7 B			
736-1-0107	Jimmie Overby	Sadelmakarebyn 7 B			
736-1-0108	Kim Skaarup	Sadelmakarebyn 7 B	X		
736-1-0109	Christine Candray	Sadelmakarebyn 7 D			
736-1-0110	Anette Glad Tobias Glad	Sadelmakarebyn 7 D			
736-1-0111	Lina Olsson Alan Doric	Sadelmakarebyn 7 D			
736-1-0112	Georgios Aspris	Sadelmakarebyn 7 D	X		
736-1-0113	Arbenita Gashi Vebi Bytyqi	Sadelmakarebyn 7 C	X		
736-1-0114	Jaana Hilberer	Sadelmakarebyn 7 C			
736-1-0115	Rickard Burman	Sadelmakarebyn 7 C			
736-1-0116	Sabina Brdanin	Sadelmakarebyn 7 C			
736-1-0201	Rose Kibakaya	Sadelmakarebyn 7 A	X		
736-1-0202	Melinda Wennerberg	Sadelmakarebyn 7 A			
736-1-0203	Emir Rajic	Sadelmakarebyn 7 A	X		
736-1-0204	Duzene Purova	Sadelmakarebyn 7 A	X		
736-1-0205	Jacek Markowski	Sadelmakarebyn 7 B			
736-1-0206	Hanna Takkinen	Sadelmakarebyn 7 B			
736-1-0207	Annelie Singh Bikram Singh	Sadelmakarebyn 7 B	X		

Lägenhetsnummer	Namn	Adress	Närvarande	Representerade genom fullmakt/ombud	Antal röster
736-1-0208	Mikael Hansson	Sadelmakarebyn 7 B	✓		
736-1-0209	Mihaela Ivaylova Petrova Ivailo Stefanov Ivanov	Sadelmakarebyn 7 D	X		
736-1-0210	Patrik Ohlsson	Sadelmakarebyn 7 D	X		
736-1-0211	Daniel Valga Dany Raquel Betin Perez	Sadelmakarebyn 7 D	X		
736-1-0212	Omar Latifi	Sadelmakarebyn 7 D	X		
736-1-0213	Arbnor Qeriqi Rajmonda Latifi	Sadelmakarebyn 7 C	✓		
736-1-0214	Niklas Casseland	Sadelmakarebyn 7 C	X		
736-1-0215	Leif Ronnert	Sadelmakarebyn 7 C	X		
736-1-0216	Johan Kellerman	Sadelmakarebyn 7 C	X		
736-1-0301	Britta Siekmann	Sadelmakarebyn 7 A	X		
736-1-0302	Kristina Viktor	Sadelmakarebyn 7 A	X		
736-1-0303	Iris Polunic	Sadelmakarebyn 7 A	X		
736-1-0304	Anders Svensson	Sadelmakarebyn 7 A	✓		
736-1-0305	Karina Johansson	Sadelmakarebyn 7 B	✓		
736-1-0306	Tatjana Milinic	Sadelmakarebyn 7 B	X		
736-1-0307	Imad Hodayfe Pernille Pedersen	Sadelmakarebyn 7 B	✓		
736-1-0308	Ewelina Jaskulska	Sadelmakarebyn 7 B	✓		
736-1-0309	Massimiliano Scarano	Sadelmakarebyn 7 D	X		
736-1-0310	Jonas Kvant	Sadelmakarebyn 7 D	✓		
736-1-0311	Yan Wang	Sadelmakarebyn 7 C	X		
736-1-0312	Rene Olsen	Sadelmakarebyn 7 C	✓		
736-1-0313	✓ Viktoria Granström	Sadelmakarebyn 7 C	✓		
736-1-0401	Jonas Nilsson	Sadelmakarebyn 7 A	X		
736-1-0402	✓ Florin Bele Mihaela Bele	Sadelmakarebyn 7 A	✓		
736-1-0403	Emarjola Asanbejlli Arntit Ntotsi	Sadelmakarebyn 7 B	X		
736-1-0404	Khaled Sarwari	Sadelmakarebyn 7 B	X		
736-1-0405	Noi Svensson	Sadelmakarebyn 7 B	X		
Summa					
Fråga om närvarorätt					

Årsredovisning för

Brf Sadelmakaren 2

769611-4391

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sadelmakaren 2, 769611-4391, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

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	2024
Florin Bele	Ledamot	2024
Jonas Kvant	Ledamot	2024
Katarina Johansson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Pär Närås	Suppleant	2023
-----------	-----------	------

Ordinarie revisorer

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

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen, firman tecknas i förening av Florin Bele 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

IMD Sverige/Techem

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Gas

Jour

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal ventilation

Serviceavtal hissar

Serviceavtal värmesystem

SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)

Avläsning el och vatten

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 150 123 kr och planerat underhåll för 112 834 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 635 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 189 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	År
Justerat element/panna	2011-2012
OVK-besiktning	2014
Spolning av avloppsstammar	2015
Målning av träytter ute, del 1	2015
Byte av träbeläggning på uteplatser och balkonger, del 1	2017
Målning av träytter ute, del 2	2017
Byte av träbeläggning på balkonger, del 2	2018
Målning av träytter, 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
Installation tvättmaskin och torktumlare	2022
Spolning avlopp och stammar	2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 juni 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Kontinuerlig förbättring av SBA (Systematiskt brandskyddsarbete).

Nedskräpning, okorrekt hantering av avfall etc. kostar föreningen ganska stora belopp helt i onödan. Alla uppmanas att sortera rätt, lämna avfall i container, inte lämna skräp på gemensamma arealer.

Föreningen har skrivit avtal med E.ON angående installation av fjärrvärme till vårt hus. Förhoppningsvis start under säsong 2023/2024.

Tidigare undersökte återvinningssystem på vår ventilationsanläggning kan med fjärrvärme inte svåra sig i dagsläget.

Renovering IMD (individuell mätning och debitering) = nya digitala elmätare i lägenheterna samt mätare för varmvatten, dröjer med slutföras på grund av en tvist om ersättning för vattenskada.

Styrelsen här stängt ned email-servern då det var en del tvivel om när man skulle skriva till styrelsen och när till förvaltningen. I efterhand går all kommunikation via föreningens förvaltning som är Bredablick.

Mycket höga och volatila energiavräkningar från E.ON (naturgas & el).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sista lån i Swedbank med omförhandling jan 2023 är flyttat till SBAB. Nu har föreningen alla lån i SBAB. Tre av föreningens lån har omfinansierat hos SBAB. Ränta 3,7 % och 4,35%.

Planerat byte av tvättmaskiner och torktumlare med energisnål värmepump i tvättstugorna är slutförd i början av 2023. Det har medfört en mycket stor sänkning av energiförbrukningen i tvättstugorna med 70%.

"Energieffektavgift" för hela fastighetens samlade användning av el inkl. alla 57 lägenheter är sänkt med totalt 35%.

Höjning av årsavgift med 25% från 1 januari 2023.

Slutförd omskiftning till energisnåla LED utomhus.

Pågår en solpanel studie.

Planerat, påtänkt (och delvist budgeterat) underhåll 2023 - 2027

Hiss- service, underhåll och besiktning (varje år).

Garageport- service, underhåll och besiktning (varje år).

Hissar- uppdatering av styrsystem med automatisk felanmälning/felsökning direkt från Kone (Care 2.0).

Hissar- uppdatering av nödtelefoner till GSM 4G.

Cykelförråd- ytbehandling av träfasad, var beställt till våren/sommar 2022 kommer genomföras i 2023.

Anslutning till fjärrvärme och i samband även nya pumpar och styrsystem.

IMD fas 2, mätare för rumsvärme.

Färdigställandet av genomgång av resterande lägenheters avloppsanslutningar vad avser handfat på toaletten, enligt rapport skapat av TechEm/IMD Sverige omfattas totalt 17 lägenheter. Kommer planeras på en senare tidpunkt.

Tätskikt ovan garage, kontroll.

Skrapning och rostskyddsbehandling samt brandskyddsmålning stålpelare i garaget.

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

Besiktning av fastighetsel.

Fläkt till ventilation- byte av motor.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 11 överlåtelser. Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st. Antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 3 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 69 medlemmar.
8 tillkommande medlemmar under året.
8 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 2023 då avgifterna höjdes med 25 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kabel-TV och fiberavgift samt en administrativ avgift för IMD.

Föreningen har avläsning av el, varmvatten och värme vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	4 656	4 029	3 976	4 031
Resultat efter finansiella poster*	-198	-522	-392	-126
Förändring av underhållsfond	522	515	406	671
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	162	-174	65	66
Sparande kr / kvm	237	134	134	191
Soliditet (%)	43	43	53	53
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	930	1 013	1 013	1 013
Driftskostnad, kr / kvm	791	689	634	562
Energikostnad, kr / kvm	379	243	243	172
Ränta, kr / kvm	201	177	178	190
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	189	185	171	208
Lån, kr / kvm	16 224	16 291	11 225	11 338
Räntekänslighet (%)	17	16	16	11
Snittränta (%)	1,24	1,09	1,59	1,68

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarean som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el och värme. Föreningen har gemensamt inköp av el, vatten och värme till medlemmar och hyresgäster. Kostnad för vatten ingår i samfällighetsavgiften.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

*Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

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	2 350 585	-3 907 577	-521 750
Disposition enligt föreningsstämma			-521 750	521 750
Avsättning till underhållsfond		635 000	-635 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-112 834	112 834	
Årets resultat				-198 168
Vid årets slut	44 661 000	2 872 751	-4 951 493	-198 168

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 429 327
Årets resultat före fondförändring	-198 168
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-635 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	112 834
Summa över/underskott	-5 149 661

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-5 149 661**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 249 407	3 523 755
Övriga rörelseintäkter	3	1 406 558	505 052
Summa rörelseintäkter		4 655 965	4 028 807
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 918 176	-2 749 870
Övriga externa kostnader	7	-280 724	-245 093
Personalkostnader	8	-98 926	-96 988
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-882 315	-863 389
Summa rörelsekostnader		-4 180 141	-3 955 340
Rörelseresultat		475 824	73 467
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		961	344
Räntekostnader och liknande resultatposter		-674 953	-595 561
Summa finansiella poster		-673 992	-595 217
Resultat efter finansiella poster		-198 168	-521 750
Årets resultat		-198 168	-521 750

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	95 887 823	96 751 212
Inventarier, maskiner och installationer	11	222 804	227 110
Summa materiella anläggningstillgångar		96 110 627	96 978 322
Summa anläggningstillgångar		96 110 627	96 978 322
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1 869
Övriga fordringar		64 089	63 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	497 778	159 236
Summa kortfristiga fordringar		561 867	224 471
Kassa och bank	13	1 649 435	1 252 096
Summa omsättningstillgångar		2 211 302	1 476 567
SUMMA TILLGÅNGAR		98 321 929	98 454 889

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 661 000	44 661 000
Underhållsfond		2 872 751	2 350 585
Summa bundet eget kapital		47 533 751	47 011 585
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 951 493	-3 907 577
Årets resultat		-198 168	-521 750
Summa fritt eget kapital		-5 149 661	-4 429 327
Summa eget kapital		42 384 090	42 582 258
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	26 657 167	35 469 879
Summa långfristiga skulder		26 657 167	35 469 879
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	27 821 680	19 235 550
Leverantörsskulder		377 657	503 207
Skatteskulder		15 056	6 328
Övriga skulder		52 232	10 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 014 047	646 704
Summa kortfristiga skulder		29 280 672	20 402 752
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 321 929	98 454 889

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	475 824	73 467
Avskrivningar	882 315	863 389
	1 358 139	936 856
Erhållen ränta	961	344
Erlagd ränta	-674 953	-595 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	684 147	341 639
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-337 396	6 630
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	291 790	239 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten	638 541	587 332
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-14 620	-17 546 565
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 620	-17 546 565
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	9 361 417	27 159 353
Amortering av låneskulder	-9 587 999	-10 148 047
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-226 582	17 011 306
Årets kassaflöde	397 339	52 073
Likvida medel vid årets början	1 252 096	1 200 023
Likvida medel vid årets slut	1 649 435	1 252 096

(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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 122 645	3 401 472
Hyror p-platser/garage	126 762	122 283
Summa	3 249 407	3 523 755

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	174 420	171 000
Vatten	150 291	-
El	390 636	216 442
Uppvärmning	596 945	-
Överlåtelseavgifter	9 628	17 808
Andrahandsuthyrningsavgifter	18 537	8 725
Övriga intäkter	66 101	50 336
Försäkringsersättningar	-	40 741
Summa	1 406 558	505 052

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 836	2 694
Armaturer, gemensamma utrymmen	16 084	22 633
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	25 039	6 861
Övrigt, gemensamma utrymmen	13 350	3 221
VA & sanitet, installationer	20 773	30 200
Värme, installationer	2 646	23 350
El, installationer	9 294	12 016
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 406	2 219
Övriga installationer	-	2 332
Huskropp	2 489	2 500
Markytor	8 325	6 000
P-platser/garage	-	48 792
Vattenskador	47 881	166 171
Summa	150 123	328 989

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	87 486	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	17 188	18 590
Värme, installationer	-	49 454
Ventilation, installationer	8 160	-
Huskropp, tak	-	22 500
Markytor	-	16 375
Summa	112 834	106 919

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	93 453	83 163
Teknisk förvaltning	530 289	537 663
Besiktningkostnader	18 019	99 101
Bevakningskostnader	9 350	-
Snöröjning	51 813	86 203
Serviceavtal	93 397	79 960
Förbrukningsmaterial	24 187	11 404
Övriga utgifter för köpta tjänster	28 497	23 200
El	418 389	204 680
Uppvärmning	855 713	610 833
Avfallshantering	6 478	12 404
Försäkringar	45 706	37 473
Systematiskt brandskyddsarbete	21 666	26 670
Tomträttsavgälder	-	79 763
Samfälligheter *	278 020	244 950
Kabel-TV	61 268	59 734
Bredband	110 880	110 880
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	8 094	5 881
Summa	2 655 219	2 313 962

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

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	5 830
Tele och post	12 977	12 550
Förvaltningskostnader	167 776	151 718
Revision	21 850	17 000
Jurist- och advokatkostnader	42 517	17 153
Bankkostnader	3 377	5 940
IT-tjänster	25 176	6 768
Övriga externa tjänster	-	18 750
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 250	6 190
Övriga externa kostnader	801	3 194
Summa	280 724	245 093

Not 8 Personalkostnader

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

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	75 276	73 800
Summa	75 276	73 800
Sociala avgifter	23 650	23 188
Summa	98 926	96 988

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	863 389	863 389
Inventarier, maskiner och installationer	18 926	-
Summa	882 315	863 389

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	87 661 000	87 661 000
-Mark	17 319 455	-
	104 980 455	87 661 000
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Mark	-	17 319 455
	-	17 319 455
Utgående anskaffningsvärden	104 980 455	104 980 455
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 229 243	-7 365 854
	-8 229 243	-7 365 854
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-863 389	-863 389
	-863 389	-863 389
Utgående avskrivningar	-9 092 632	-8 229 243
Redovisat värde	95 887 823	96 751 212
<i>Varav</i>		
Byggnader	78 568 368	79 431 757
Mark	17 319 455	17 319 455
Taxeringsvärden		
Bostäder	70 000 000	61 400 000
Lokaler	687 000	-
Totalt taxeringsvärde	70 687 000	61 400 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>55 687 000</i>	<i>43 000 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	227 110	-
	<u>227 110</u>	<u>-</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	14 620	227 110
	<u>14 620</u>	<u>227 110</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	241 730	227 110
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-18 926	-
	<u>-18 926</u>	<u>-</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-18 926	-
Redovisat värde	222 804	227 110

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	312 036	-
Förutbetalda kostnader	185 742	159 236
Summa	497 778	159 236

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 649 435	1 252 096
Summa	1 649 435	1 252 096

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	27 821 680	19 235 550
Förfaller 2-5 år från balansdagen	26 657 167	35 469 879
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	54 478 847	54 705 429

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	54 478 847	54 705 429
Summa	54 478 847	54 705 429

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank*	1,85 %	2023-01-25	10 583 666	-	-114 400	10 469 266
SBAB	2,68 %	2025-04-16	-	9 361 417	-35 250	9 326 167
Swedbank	1,76 %	Löst	9 261 417	-	-9 261 417	-
SBAB**	0,52 %	2023-02-28	9 781 353	-	-98 552	9 682 801
SBAB***	0,98 %	2023-02-14	7 700 993	-	-78 380	7 622 613
SBAB	0,79 %	2024-05-15	17 378 000	-	-	17 378 000
Summa			54 705 429	9 361 417	-9 587 999	54 478 847

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

* Lånet kapitalbands 3 år hos SBAB med en ränta på signeringsdatum på 3,71 %.

** Lånet kapitalbands 7 år hos SBAB med en ränta på signeringsdatum på 4,35 %.

*** Lånet kapitalbands 1 år hos SBAB med en ränta på signeringsdatum på 3,75 %.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	98 927	96 988
Upplupna räntekostnader	33 894	49 236
Förutbetalda intäkter	599 833	284 971
Upplupna revisionsarvoden	20 200	17 600
Upplupna driftskostnader	261 193	197 909
Summa	1 014 047	646 704

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	55 594 000	55 594 000
Summa ställda säkerheter	55 594 000	55 594 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Kim Skaarup
Styrelseordförande

Florin Bele

Jonas Kvant

Katarina Johansson

Vår/min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår/min elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Erik mauritzson
Auktoriserad revisor

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

This documents contains 18 pages before this page

Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

Kim Jacob Skaarup

a1630e34-654e-416b-a167-106de3ad0049 - 2023-05-31 17:37:13 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 7e974ea0-3641-4f91-84f3-d23b704a8dd1 - SE

Jonas Kvant

8692b7b-e0bd-4166-8603-e5e008b6989 - 2023-05-31 18:17:07 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c2850b3d-9e46-4511-8461-753c23227948 - SE

Florin Sorin Bele

58496604-b412-41af-89d0-72d91626a7d - 2023-05-31 19:58:38 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 342e683d-d179-46b8-ad5c-17727ede664a - SE

Karina Helena Johansson

e2721b73-e038-45f2-876e-57bb3a638c06 - 2023-06-01 18:25:02 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 431bd66a-e775-4050-9c2e-7f653b654493 - SE

ERIK MAURITZSON

d74e6553-aff1-411a-a187-10f0832da1ac - 2023-06-01 20:46:51 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a537a87c-daf3-4b2d-a191-324e88819493 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet

<https://sign.visma.net/sv/document-check/90456bb5-2824-41c2-b75e-07b927a01772>

www.vismasign.com

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

This documents contains 24 pages before this page

Dokumentet inneholder 24 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 24 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 24 sider før denne side

Detta dokument innehåller 24 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende