

Brf Sadelmakaren 2

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för
Brf Sadelmakaren 2
769611-4391
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

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 2023.

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.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningen Malmö Selen ga:1 med ändamål att förvalta väg, kommunikation och grönytor, bullervall, bullerskärmar, belysningsarmaturer inkl ledningar och tillbehör, ledningar för konsumtionsvatten, spillvatten och dagvatten inkl brunnar mm, miljöorg med miljöhus, parkeringsanläggning på miljöorg samt sopsugsanläggning.

Föreningen har även del i samfälligheten Malmö Selen s:1 med ändamål att förvalta utrymme.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Rajmonda Latifi	Ordförande	2025
Bikram Jeet Singh	Ledamot	2025
Britta Siekmann	Ledamot	2025
Vebi Bytyqi	Ledamot	Avgick 240117

Styrelsesuppleanter

Arbnor Qeriqi	Suppleant	2024
---------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Bahtiyar Bilgner		2024
------------------	--	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

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.

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 Länsförsäkringar. 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

Assemblin

Kone

Weishaupt

Assa Abloy + Säkerhetsteknik

Presto Brandsäkerhet

IMD Sverige/Techem

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Gas

Jour

Serviceavtal ventilation

Serviceavtal hissar

Serviceavtal värmesystem

Serviceavtal portar

SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)

Avläsning el och vatten



Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 165 343 kr och planerat underhåll för 596 658 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 647 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 193 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Justerat element/panna	2011-2012
OVK-besiktning	2014
Spolning av avloppsstammar	2015
Målning av trätor ute, del 1	2015
Byte av träbeläggning på uteplatser och balkonger, del 1	2017
Målning av trätor ute, del 2	2017
Byte av träbeläggning på balkonger, del 2	2018
Målning av trätor, 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
Installation av ny energisnål tvättutrustning slutförd	2023
Installation av energisnåla LED armaturer i hela fastigheten	2023
Hissar - uppdatering av styrsystem till Kone Care 2.0	2023
Hissar - uppdatering av nödtelefoner till GSM 4G	2023
Cykelförråd - ytbehandling av träfasad	2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2023. På stämman valde alla styrelsemedlemmar som egentligen var tillsatta t o m 2024 att avgå utan förvarning och med omedelbar verkan så att en ny styrelse fick väljas på plats utan förberedelse av valberedningen. Den nya styrelsen hade sitt konstituerande möte den 17 juli 2023. Den gamla styrelsen vägrade att genomföra en officiell överlämning till den nytillträdda styrelsen. Överlämningen supporterades av föreningens förvaltare Bredablick.

Under året har installeringen av energisnål tvättutrustning i föreningens tvättstugor såsom LED armaturer i alla allmänna utrymmen inomhus och utomhus slutförts för att sänka föreningens energikostnader. Det är dessutom planerat att byta energikälla för uppvärmning från naturgas till fjärrvärme men tyvärr har anslutningen till fjärrvärmenätet blivit försenad. Det skulle ha skett under 2023 men enligt senaste prognos från E.ON kommer anslutningen först att ske under sommaren 2024. Troligen kommer även den investeringen att ytterligare sänka föreningens energikostnader framöver. I övrigt har energikostnader (uppvärmning, fastighetsel) blivit betydligt lägre än året innan pga av både lägre energianvändning och lägre energipriser (enligt ekonomisk rapport för Q3-2023 - bokslut 2023 var ännu inte klart vid tryckläggning). Å andra sidan har räntekostnader ökat väsentligt jämfört med 2022.

Föreningen har under 2023 erhållit elprisstöd och styrelsen har beslutat att dessa pengar i sin helhet skall tillföras föreningens kassa för att förbättra kassaflödet.

Twist med Techem om vattenskada i samband med installering av IMD (individuell mätning och debitering) pågår. Styrelsen har beslutat att inte gå vidare med IMD fas 2 (mätare för rumsvärme).

Styrelsen har tecknat ett nytt avtal om halkbekämpning och snöjour med Halkbekämparna Syd AB till ett betydligt lägre pris än tidigare avtal. Styrelsen har även tecknat en ny fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar Skåne som börjar gälla fr o m 1 januari 2024 och ersätter tidigare avtal med Trygg Hansa och Anticimex.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjdes med 3% fr o m 1 januari 2024. Beslut om eventuella ytterligare höjningar tas i samband med 2023 års bokslut.

Vebi Bytyqi har avgått som styrelsemedlem den 8 januari 2024. Styrelsen har valt att fortsätta med tre styrelseledamöter och en suppleant fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Föreningsstämman kommer att hållas i april 2024.

Ett lån på ca 7,5 Mkr kommer att flyttas från SBAB till SHB den 14 februari 2024 för 1 års bindning med en indikativ ränta på 4,18%.

Styrelsen är i gång med att återupprätta styrelsens e-postadress så att medlemmarna kan komma i kontakt med styrelsen. Det är också planerat att fr o m februari eller mars 2024 erbjuda medlemmarna ett "öppet hus" en gång i månaden för kommunikation med styrelsen.

Utfört underhåll under året (tidigare år se Årsredovisning 2022)

- Installation av ny energisnål tvättutrustning slutförd
- Installation av energisnåla LED armaturer i hela fastigheten
- Besiktning av hissar
- Hissar - uppdatering av styrsystem till Kone Care 2.0 och uppdatering av nödtelefoner till GSM 4G
- Cykelförråd - ytbehandling av träfasad
- Åtgärder för systematiskt brandskydd

Planerat underhåll 2024 - 2028

- Se listan i årsredovisning 2022 minus ovan
- Anslutning till fjärrvärmenät inklusive installering av ny värmepanna



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2023 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett. (Föregående år skedde 8 överlåtelser.)
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st. (Antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 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.
9 tillkommande medlemmar under året.
11 avgående medlemmar under året.
Vid årets utgång hade föreningen 67 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

I årsavgiften ingår värme.
Föreningen förändrade årsavgifterna senast 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 3 %.
Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kabel-TV och fiberavgift samt en administrativ avgift för IMD.
Föreningen har avläsning av el och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	4 932	4 656	4 029	3 976
Resultat efter finansiella poster	-761	-198	-522	-392
Förändring av underhållsfond	50	522	515	406
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	72	162	-174	65
Sparande kr / kvm	166	237	134	134
Soliditet (%)	43	43	43	53
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	1 396	1 226	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	95	88	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	1 185	930	1 013	1 013
Driftskostnad, kr / kvm	668	791	689	634
Energikostnad, kr / kvm	247	379	243	243
Ränta, kr / kvm	424	201	177	178
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	193	189	185	171
Lån, kr / kvm	16 123	16 224	16 291	11 225
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	16 123	16 224	-	-
Räntekänslighet (%)	12	13	-	-
Snittränta (%)	2,63	1,24	1,09	1,59

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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 fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area 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, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

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

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjning kan bli aktuella.

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	2 872 751	-4 951 493	-198 168
Disposition enligt föreningsstämma			-198 168	198 168
Avsättning till underhållsfond		647 000	-647 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-596 658	596 658	
Årets resultat				-761 187
Vid årets slut	44 661 000	2 923 093	-5 200 003	-761 187

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 149 661
Årets resultat före fondförändring	-761 187
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-647 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	596 658
Summa över/underskott	-5 961 189
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	-5 961 189

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 107 962	3 249 407
Övriga rörelseintäkter	3	823 671	1 406 558
Summa rörelseintäkter		4 931 633	4 655 965
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 010 727	-2 918 176
Övriga externa kostnader	7	-290 041	-280 724
Personalkostnader	8	-103 197	-98 926
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-883 644	-882 315
Summa rörelsekostnader		-4 287 609	-4 180 141
Rörelseresultat		644 024	475 824
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 226	961
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 422 437	-674 953
Summa finansiella poster		-1 405 211	-673 992
Resultat efter finansiella poster		-761 187	-198 168
Årets resultat		-761 187	-198 168

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	10,17	95 024 434	95 887 823
Inventarier, maskiner och installationer	11	202 549	222 804
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	24 375	-
Summa materiella anläggningstillgångar		95 251 358	96 110 627

Summa anläggningstillgångar

		95 251 358	96 110 627
--	--	------------	------------

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Övriga fordringar		236 486	64 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	211 908	497 778
Summa kortfristiga fordringar		448 394	561 867

Kassa och bank

	13	983 935	1 649 435
--	----	---------	-----------

Summa omsättningstillgångar

		1 432 329	2 211 302
--	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR

		96 683 687	98 321 929
--	--	------------	------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 661 000	44 661 000
Underhållsfond		2 923 093	2 872 751
Summa bundet eget kapital		47 584 093	47 533 751
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 200 002	-4 951 493
Årets resultat		-761 187	-198 168
Summa fritt eget kapital		-5 961 189	-5 149 661
Summa eget kapital		41 622 904	42 384 090
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	28 958 330	26 657 167
Summa långfristiga skulder		28 958 330	26 657 167
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	25 182 185	27 821 680
Leverantörsskulder		255 062	377 657
Skatteskulder		25 336	15 056
Övriga skulder		7 251	52 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	632 619	1 014 047
Summa kortfristiga skulder		26 102 453	29 280 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 683 687	98 321 929

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	644 024	475 824
Avskrivningar	883 644	882 315
	1 527 668	1 358 139
Erhållen ränta	17 226	961
Erlagd ränta	-1 422 437	-674 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	122 457	684 147
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	113 473	-337 396
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-538 723	291 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-302 793	638 541
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-24 375	-14 620
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 375	-14 620
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	10 412 066	9 361 417
Amortering av låneskulder	-10 750 398	-9 587 999
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-338 332	-226 582
Årets kassaflöde	-665 500	397 339
Likvida medel vid årets början	1 649 435	1 252 096
Likvida medel vid årets slut	983 935	1 649 435

(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
Inventarier	12 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 979 788	3 122 645
Hyror p-platser/garage	128 174	126 762
Summa	4 107 962	3 249 407

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	174 420	174 420
Vatten	92 717	150 291
El	164 618	390 636
Uppvärmning	142 891	596 945
Överlåtelseavgifter	7 878	9 628
Andrahandsuthyrningsavgifter	11 735	18 537
Övriga intäkter	229 412	66 101
Summa	823 671	1 406 558

I posten övriga intäkter ingår det under 2023 intäkt på 144 128 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 101	1 836
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 644	16 084
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 504	25 039
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	13 350
VA & sanitet, installationer	18 544	20 773
Värme, installationer	36 096	2 646
El, installationer	3 988	9 294
Tele/TV/porttelefon, installationer	11 844	2 406
Huskropp	7 388	2 489
Markytor	31 750	8 325
P-platser/garage	25 682	-
Vattenskador	9 802	47 881
Summa	165 343	150 123

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	165 744	87 486
Armaturer, gemensamma utrymmen	232 633	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	65 250	17 188
VA & sanitet, installationer	53 031	-
Ventilation, installationer	-	8 160
Hiss	80 000	-
Summa	596 658	112 834

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	97 443	93 453
Teknisk förvaltning	518 471	530 289
Besiktningkostnader	20 136	18 019
Bevakningskostnader	-	9 350
Snöröjning	24 360	51 813
Serviceavtal	105 853	93 397
Förbrukningsmaterial	30 065	24 187
Övriga utgifter för köpta tjänster	29 714	28 497
El	275 174	418 389
Uppvärmning	552 829	855 713
Avfallshantering	12 357	6 478
Försäkringar	48 589	45 706
Systematiskt brandskyddsarbete	23 915	21 666
Samfälligheter *	313 287	278 020
Kabel-TV	67 176	61 268
Bredband	122 912	110 880
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	6 445	8 094
Summa	2 248 726	2 655 219

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

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 617	-
Kostnader för transportmedel	20	-
Tele och post	11 875	12 977
Förvaltningskostnader	178 908	167 776
Revision	26 675	21 850
Jurist- och advokatkostnader	38 770	42 517
Bankkostnader	350	3 377
IT-tjänster	20 885	25 176
Övriga externa tjänster	3 000	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 340	6 250
Övriga externa kostnader	1 601	801
Summa	290 041	280 724

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	78 524	75 276
Summa	78 524	75 276
Sociala avgifter	24 673	23 650
Summa	103 197	98 926

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	863 389	863 389
Inventarier, maskiner och installationer	20 255	18 926
Summa	883 644	882 315

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	87 661 000	87 661 000
-Mark	17 319 455	17 319 455
	104 980 455	104 980 455
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	24 375	-
	24 375	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	105 004 830	104 980 455
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 092 632	-8 229 243
	-9 092 632	-8 229 243
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-863 389	-863 389
	-863 389	-863 389
<i>Utgående avskrivningar</i>	-9 956 021	-9 092 632
Redovisat värde	95 048 809	95 887 823
<i>Varav</i>		
Byggnader	77 704 979	78 568 368
Mark	17 319 455	17 319 455
Pågående nyanläggningar	24 375	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	70 000 000	70 000 000
Lokaler	687 000	687 000
Totalt taxeringsvärde	70 687 000	70 687 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>55 687 000</i>	<i>55 687 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	241 730	227 110
	241 730	227 110
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	14 620
	-	14 620
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	241 730	241 730
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-18 926	-
	-18 926	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-20 255	-18 926
	-20 255	-18 926
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-39 181	-18 926
 Redovisat värde	202 549	222 804

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	91 210	312 036
Förutbetalda kostnader	120 698	185 742
Summa	211 908	497 778

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	983 935	1 649 435
Summa	983 935	1 649 435

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	25 182 185	27 821 680
Förfaller 2-5 år från balansdagen	28 958 330	26 657 167
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	54 140 515	54 478 847

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	54 140 515	54 478 847
Summa	54 140 515	54 478 847

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,85 %	Löst	10 469 266	-	-10 469 266	-
SBAB	2,68 %	2025-04-16	9 326 167	-	-47 000	9 279 167
SBAB	3,71 %	2026-01-14	-	10 412 066	-57 200	10 354 866
SBAB	4,35 %	2027-03-17	9 682 801	-	-98 552	9 584 249
SBAB	4,82 %	2024-02-14	7 622 613	-	-78 380	7 544 233
SBAB	0,79 %	2024-05-15	17 378 000	-	-	17 378 000
Summa			54 478 847	10 412 066	-10 750 398	54 140 515

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	103 165	98 927
Upplupna räntekostnader	-	33 894
Förutbetalda intäkter	401 253	599 833
Upplupna revisionsarvoden	24 000	20 200
Upplupna driftskostnader	104 201	261 193
Summa	632 619	1 014 047

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<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.

Rajmonda Latifi
Styrelseordförande

Bikram Jeet Singh

Britta Siekmann

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

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Sadelmakaren 2 Årsredovisning

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Mar 26 2024 04:04PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

65F312B4438A6

MAR 26 2024 04:04PM



Mar 14 2024 04:09PM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Mar 22 2024 07:48PM	Rajmonda Latifi granskade dokumentet:
Mar 22 2024 07:48PM	 Rajmonda Latifi signerade dokumentet
Mar 26 2024 01:10PM	Bikram Singh granskade dokumentet:
Mar 26 2024 01:11PM	 BIKRAM JEET SINGH signerade dokumentet
Mar 15 2024 09:52PM	Britta Siekmann granskade dokumentet:
Mar 15 2024 09:54PM	 Britta Siekmann signerade dokumentet
Mar 26 2024 04:02PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 26 2024 04:04PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 26 2024 04:04PM	Dokumentet har signerats



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 2023.

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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 revisionsred 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 2023 (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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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


RB Sadelmakaren 2

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Mar 26 2024 04:04PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
65F313A0CF9DF
MAR 26 2024 04:04PM

Registrerade händelser

Mar 14 2024 04:12PM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Mar 26 2024 04:02PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 26 2024 04:04PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 26 2024 04:04PM	Dokumentet har signerats



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 intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker 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 intäker

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 intäker 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 intäker.

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 ianspråk tas 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



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

