

# Årsredovisning 2023

Brf Sadelmakaren 3

769611-4409



BJle-7BBf0-rkQeZQBrGA

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sadelmakaren 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 15</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Malmö kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Selen 6              | 2005    | Malmö  |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2005

Föreningen har 55 bostadsrätter om totalt 3 358 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 358 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                            |                 |                             |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|
| John Orevad                | Ordförande      |                             |
| Camilla Ronnelin           | Styrelseledamot |                             |
| Harpreet Singh             | Styrelseledamot |                             |
| Natasha Nikolaeva Olofsson | Styrelseledamot |                             |
| Ole Kjaerholm              | Styrelseledamot |                             |
| Zainab Alfredji            | Styrelseledamot |                             |
| Henrik Pedersen            | Styrelseledamot | Avgått under räkenskapsåret |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

## Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Selen, med en andel på 13%.

Samfälligheten förvaltar gemensamma ytor, sophantering.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Höjd avgift 1 juli 2023 om 6%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 3 808 564  | 3 659 722  | 3 683 464  | 3 730 999  |
| Resultat efter fin. poster                         | -812 268   | -102 636   | -157 850   | -470 725   |
| Soliditet (%)                                      | 52         | 52         | 52         | 52         |
| Yttre fond                                         | 870 000    | 435 000    | 229 817    | 229 817    |
| Taxeringsvärde                                     | 70 000 000 | 70 000 000 | 61 400 000 | 61 400 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt         | 1 087      | 1 043      | 1041       | 1054       |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 95,8       | 94,8       | 92,8       | 94,9       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 11 654     | 11 773     | 11 892     | 12 011     |
| Skuldsättning per kvm totalyta                     | 11 654     | 11 773     | 11 892     | 12 011     |
| Sparande per kvm totalyta                          | 108        | 209        | 401        | 332        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 93         | 67         | 65         | 71         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 196        | 308        | 162        | 145        |
| Energikostnad per kvm totalyta                     | 288        | 375        | 227        | 215        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,57       | 1,05       | 0,96       | 1,17       |
| Räntekänslighet (%)                                | 10,72      | 11,29      | 11,43      | 11,40      |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 148 547 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

På 2023 års bokslut överstiger summan av avskrivningar och underhåll det negativa resultatet. Detta är vi i styrelsen medvetna om.

Dels har vi haft större installation av IMD till lägenheter samt ett större akut underhåll av hissar. Vi har också haft räntehöjningar som lett till justerade avgifter vilket ännu inte fått helt genomslag på bokslut.

Styrelsen har under 2023 påbörjat en granskning av samtliga avtal kopplade till förening för att därigenom framgent kunna minska kostnader. Detta arbete fortsätter.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2022-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 46 260 000        | -                                            | -                               | 46 260 000        |
| Fond, yttre underhåll | 435 000           | -                                            | 435 000                         | 870 000           |
| Balanserat resultat   | -2 769 709        | -102 636                                     | -435 000                        | -3 307 345        |
| Årets resultat        | -102 636          | 102 636                                      | -812 268                        | -812 268          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>43 822 655</b> | <b>0</b>                                     | <b>-812 268</b>                 | <b>43 010 387</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 307 345        |
| Årets resultat      | -812 268          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-4 119 613</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 435 000           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -371 188          |
| Balanseras i ny räkning              | -4 183 425        |
|                                      | <b>-4 119 613</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2023              | 2022              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 3 808 564         | 3 659 722         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 4 753             | 36 679            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>3 813 317</b>  | <b>3 696 401</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 577 022        | -2 330 406        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -147 988          | -160 178          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -115 719          | -95 212           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -802 884          | -802 884          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 643 613</b> | <b>-3 388 680</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>169 704</b>    | <b>307 721</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 30 689            | 5 929             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 012 661        | -416 286          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-981 972</b>   | <b>-410 357</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-812 268</b>   | <b>-102 636</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-812 268</b>   | <b>-102 636</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12  | 80 167 669        | 80 954 053        |
| Maskiner och inventarier                      | 13  | 132 000           | 148 500           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>80 299 669</b> | <b>81 102 553</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>80 299 669</b> | <b>81 102 553</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 9 328             | 39 230            |
| Övriga fordringar                             | 14  | 1 668 645         | 2 350 075         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15  | 339 615           | 326 817           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>2 017 588</b>  | <b>2 716 122</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 735 029           | 532 540           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>735 029</b>    | <b>532 540</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>2 752 618</b>  | <b>3 248 662</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>83 052 287</b> | <b>84 351 215</b> |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 46 260 000        | 46 260 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 870 000           | 435 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>47 130 000</b> | <b>46 695 000</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -3 307 345        | -2 769 709        |
| Årets resultat                               |     | -812 268          | -102 636          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-4 119 613</b> | <b>-2 872 345</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>43 010 387</b> | <b>43 822 655</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 29 308 269        | 23 084 500        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>29 308 269</b> | <b>23 084 500</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 9 825 000         | 16 448 769        |
| Leverantörsskulder                           |     | 151 469           | 245 987           |
| Skatteskulder                                |     | 7 511             | 7 898             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 505               | 6 650             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 749 145           | 734 756           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>10 733 630</b> | <b>17 444 060</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>83 052 287</b> | <b>84 351 215</b> |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2023             | 2022             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>169 704</b>   | <b>307 721</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 802 884          | 802 884          |
|                                                                                 | <b>972 588</b>   | <b>1 110 605</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 30 689           | 5 929            |
| Erlagd ränta                                                                    | -920 605         | -369 674         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>82 672</b>    | <b>746 860</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 11 648           | -46 162          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -178 717         | 220 254          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-84 397</b>   | <b>920 952</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -400 000         | -400 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-400 000</b>  | <b>-400 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-484 397</b>  | <b>520 952</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>2 880 300</b> | <b>2 359 348</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 395 904</b> | <b>2 880 300</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sadelmakaren 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Byggnad                  | 0,88 % |
| Maskiner och inventarier | 10 %   |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2023             | 2022             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 3 404 856        | 3 245 904        |
| Hysesintäkter, p-platser | 153 000          | 149 500          |
| Kabel-TV/Bredband        | 98 191           | 98 340           |
| El                       | 148 547          | 158 529          |
| Övriga intäkter          | 3 970            | 7 449            |
| <b>Summa</b>             | <b>3 808 564</b> | <b>3 659 722</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2023         | 2022          |
|--------------------------|--------------|---------------|
| Öres- och kronutjämning  | 5            | 10            |
| Övriga intäkter          | 4 749        | 5 790         |
| Ersättn.fr.försäkr.bolag | 0            | 30 879        |
| <b>Summa</b>             | <b>4 753</b> | <b>36 679</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 167 875        | 139 753        |
| Besiktning och service | 43 093         | 59 345         |
| <b>Summa</b>           | <b>210 968</b> | <b>199 098</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                                | 2023           | 2022           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Försäkringsskador              | 0              | 4 112          |
| Bostäder                       | 0              | 2 534          |
| Bostäder VVS                   | 0              | 2 956          |
| Tvättstuga                     | 12 778         | 22 425         |
| Dörrar och lås/porttele        | 8 324          | 7 710          |
| VA                             | 10 249         | 0              |
| Värme                          | 15 614         | 17 778         |
| Hissar                         | 156 904        | 18 687         |
| Balkonger                      | 24 472         | 0              |
| Försäkringsärenden/vattenskada | 0              | 37 764         |
| <b>Summa</b>                   | <b>228 341</b> | <b>113 966</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2023           | 2022     |
|--------------|----------------|----------|
| Värme        | 18 688         | 0        |
| El           | 352 500        | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>371 188</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2023           | 2022             |
|--------------|----------------|------------------|
| Fastighetsel | 311 317        | 225 566          |
| Uppvärmning  | 657 271        | 1 034 743        |
| <b>Summa</b> | <b>968 588</b> | <b>1 260 309</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 37 621         | 35 372         |
| Tomträttsavgälder      | 237 312        | 237 312        |
| Bredband/Kabeltv       | 183 804        | 176 064        |
| Samfällighet           | 251 805        | 224 740        |
| Fastighetsskatt        | 87 395         | 83 545         |
| <b>Summa</b>           | <b>797 937</b> | <b>757 033</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 37 770         | 59 756         |
| Förbrukningsmaterial         | 0              | 8 836          |
| Programvaror                 | 0              | 1 365          |
| Juridiska kostnader          | 15 750         | 0              |
| Revisionsarvoden             | 15 688         | 16 000         |
| Ekonomisk förvaltning        | 78 780         | 74 221         |
| <b>Summa</b>                 | <b>147 988</b> | <b>160 178</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                   | 2023           | 2022          |
|-------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden   | 88 052         | 143 850       |
| Löner, tjänstemän | 0              | -71 400       |
| Sociala avgifter  | 27 667         | 22 762        |
| <b>Summa</b>      | <b>115 719</b> | <b>95 212</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2023             | 2022           |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 012 609        | 416 029        |
| Övriga räntekostnader                               | 52               | 257            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 012 661</b> | <b>416 286</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 89 260 000        | 89 260 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>89 260 000</b> | <b>89 260 000</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -8 305 947        | -7 519 563        |
| Årets avskrivning                             | -786 384          | -786 384          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-9 092 331</b> | <b>-8 305 947</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>80 167 669</b> | <b>80 954 053</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 55 000 000        | 55 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 15 000 000        | 15 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>70 000 000</b> | <b>70 000 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 165 000        | 0              |
| Inköp                                 | 0              | 165 000        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>165 000</b> | <b>165 000</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -16 500        | 0              |
| Avskrivningar                         | -16 500        | -16 500        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-33 000</b> | <b>-16 500</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>132 000</b> | <b>148 500</b> |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto            | 7 771            | 214              |
| Övriga fordringar      | 0                | 2 101            |
| Nabo Klientmedelskonto | 850 257          | 1 354 732        |
| Borgo                  | 810 617          | 993 028          |
| <b>Summa</b>           | <b>1 668 645</b> | <b>2 350 075</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 204 792        | 173 476        |
| Försäkringspremier                                  | 16 167         | 14 990         |
| Tomträtt                                            | 118 656        | 118 656        |
| Förvaltning                                         | 0              | 19 695         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>339 615</b> | <b>326 817</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek        | 2026-04-15               | 4,21 %                  | 15 988 769          | 16 048 769          |
| Nordea Hypotek        | 2024-10-16               | 3,89 %                  | 9 425 000           | 9 425 000           |
| Nordea Hypotek        | 2025-10-15               | 0,80 %                  | 13 719 500          | 14 059 500          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>39 133 269</b>   | <b>39 533 269</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 9 825 000           | 16 448 769          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 133 269 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 269 799        | 241 316        |
| El                                                  | 32 686         | 25 242         |
| Utgiftsräntor                                       | 217 447        | 125 391        |
| Sociala avgifter                                    | 25 215         | 22 763         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 188 498        | 305 044        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 15 500         | 15 000         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>749 145</b> | <b>734 756</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 43 000 000 | 43 000 000 |

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Skåne län, Malmö kommun

---

Camilla Ronnelin  
Styrelseledamot

---

Harpreet Singh  
Styrelseledamot

---

John Orevad  
Ordförande

---

Natasha Nikolaeva Olofsson  
Styrelseledamot

---

Ole Kjaerholm  
Styrelseledamot

---

Zainab Alfredji  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG AB  
Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.05.2024 07:30

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 05.05.2024 19:33

DOCUMENT ID:

rkQeZQBrGA

ENVELOPE ID:

BJle-7BBf0-rkQeZQBrGA

DOCUMENT NAME:

Brf Sadelmakaren 3, 769611-4409 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                 | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| 1. CAMILLA RONNELIN<br>ronnelin66@gmail.com               | Signed<br>Authenticated | 05.05.2024 19:57<br>05.05.2024 19:44 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1966/05/18)<br>IP: 78.82.209.227  |
| 2. OLE KJAERHOLM<br>olekjaerholm@gmail.com                | Signed<br>Authenticated | 06.05.2024 08:18<br>05.05.2024 19:35 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1966/11/25)<br>IP: 193.203.12.214 |
| 3. John Orevad<br>john.orevad@gmail.com                   | Signed<br>Authenticated | 06.05.2024 08:48<br>06.05.2024 08:46 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1984/08/29)<br>IP: 94.234.105.52  |
| 4. ZAINAB ALHAWRA ALFREDJI<br>zainab.alfredji@hotmail.com | Signed<br>Authenticated | 07.05.2024 16:02<br>07.05.2024 16:01 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1991/01/01)<br>IP: 94.191.152.159 |
| 5. NATASHA NIKOLAEVA OLOFSSON<br>n.olofsson2016@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 07.05.2024 16:58<br>07.05.2024 16:54 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1982/05/08)<br>IP: 94.191.152.240 |
| 6. Harpreet Singh<br>harpreetsingh-s@hotmail.com          | Signed<br>Authenticated | 07.05.2024 18:47<br>05.05.2024 19:44 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1994/11/25)<br>IP: 94.191.136.240 |
| 7. ANDRÉA ÅKESSON<br>andrea.akeesson@kpmg.se              | Signed<br>Authenticated | 18.05.2024 07:30<br>18.05.2024 07:30 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1988/05/14)<br>IP: 83.233.119.208 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed