

# Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 2

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING






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

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

DN  
RB  
DC



## Förvaltningsberättelse

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

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

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

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

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

##### Styrelsesuppleanter

|                  |           |      |
|------------------|-----------|------|
| Eddie Hermodsson | Suppleant | 2020 |
| Jonas Kvant      | Suppleant | 2020 |

##### Ordinarie revisorer

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

#### Firmateckning

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

C DU  
RB  
DO 

### Fastighetsuppgifter

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

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

#### Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea: 4 009 kvm

Total bostadsarea: 3 358 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-06-13.

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

### Förvaltning och väsentliga avtal

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

#### Väsentliga avtal

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

DK  
RB  
DC

**Underhåll och reparationer**Årets underhåll

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

Underhållsplan och kommande års underhåll

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

Planerat och budgeterat underhåll 2020-2025

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

Tidigare utfört underhåll

|  | År        |
|--|-----------|
| Justerat element/panna                                   | 2011-2012 |
| OVK-besiktning   | 2014      |
| Spolning av avloppsstammar                               | 2015      |
| Målning av träytor ute, del 1                            | 2015      |
| Byte av träbeläggning på uteplatser och balkonger, del 1 | 2017      |
| Målning av träytor ute, del 2                            | 2017      |
| Byte av träbeläggning på balkonger, del 2                | 2018      |
| Målning av träytor, del 3                                | 2018      |
| Byte av expansionskärl                                   | 2019      |
| Värmepanna renoverad                                     | 2019      |

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt

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

Handwritten signatures and initials, including what appears to be 'JK', 'RO', and 'DC'.

**Styrelsens ord**

Föreningen har anlitat Bredablick Förvaltning i Sverige AB som ny ekonomisk förvaltare efter Smygehamn Bostäder AB. Bredablick tillhandahåller ett modernt onlinebaserat IT-systemstöd med ett öppet och transparent gränssnitt mot föreningen.

Bredablick ansvarar också för den tekniska förvaltningen i föreningen. Förvaltartjänst, felanmälan, vaktmästare samt städning administreras och utförs också av Bredablick.

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

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

Föreningen har som vanligt anordnat den återkommande städdagen.

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

**Medlemsinformation**Överlåtelse

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

Medlemmar

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

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

Årsavgifter

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

**Flerårsöversikt**

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

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

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

C  
RB  
AC

## Förändringar i eget kapital

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

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

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

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-2 593 986**

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

  
RB  
RB 



## Resultaträkning

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

*[Handwritten signatures and initials]*  
RB  
de

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 10         | 81 158 535        | 82 021 924        |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | 81 158 535        | 82 021 924        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>81 158 535</b> | <b>82 021 924</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 1 858             | 83 542            |
| Övriga fordringar                              |            | 682               | 680               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 11         | 224 226           | 247 852           |
| Summa kortfristiga fordringar                  |            | 226 766           | 332 074           |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            | <b>919 761</b>    | <b>575 968</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>1 146 527</b>  | <b>908 042</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>82 305 062</b> | <b>82 929 966</b> |

  
RB  
DO 

## Balansräkning

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

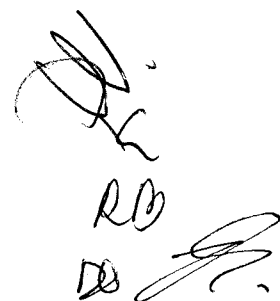
  
Handwritten signatures and initials, including 'R/B' and 'DC'.

## Kassaflödesanalys

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

(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

Handwritten signatures and initials, including "RB" and "NO".

## Not 2 Årsavgifter och hyror

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

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

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

## Not 4 Reparationer

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

## Not 5 Planerat underhåll

|                       | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Värme, installationer | 28 150                    | -                         |
| Markytor              | -                         | 377 089                   |
| <b>Summa</b>          | <b>28 150</b>             | <b>377 089</b>            |

DL  
RB  
DE

**Not 6 Driftskostnader**


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

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

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

**Not 7 Övriga kostnader**

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

  
 RM  
 NE

## Not 8 Händelser efter räkenskapsår

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

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

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

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

|              | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader    | 863 389                   | 863 389                   |
| <b>Summa</b> | <b>863 389</b>            | <b>863 389</b>            |

## Not 10 Byggnader och mark

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

DU  
TK  
RB  
DO



### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader | 224 226        | 247 852        |
| <b>Summa</b>           | <b>224 226</b> | <b>247 852</b> |

### Not 12 Kassa och bank

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

### Not 13 Förfall fastighetslån

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

### Not 14 Fastighetslån

|               | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 38 072 908        | 38 474 984        |
| <b>Summa</b>  | <b>38 072 908</b> | <b>38 474 984</b> |

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

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

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Handwritten signatures and initials, including "RB" and "DO".

### Not 16 Händelser efter räkenskapsår

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

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

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

  
RB  
DO 

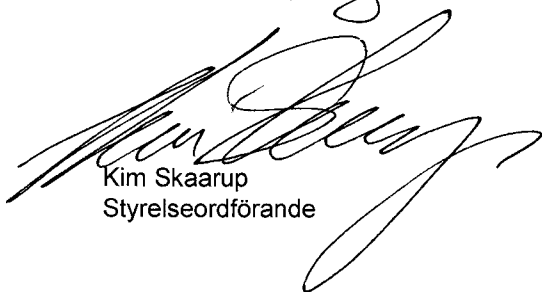
## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

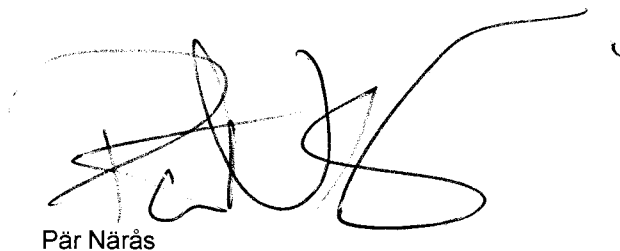
|  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                 | 43 000 000        | 43 000 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                        | <b>43 000 000</b> | <b>43 000 000</b> |

### Underskrifter

Malmö, 2020-2-10



Kim Skaarup  
Styrelseordförande



Pär Närås

Rebecka Bauer



David Olsson

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



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

