

**ÅRSREDOVISNING  
2020**

**BRF Sadelmakaren 1  
769611-4383**

**Räkenskapsåret**

**2020-01-01 – 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13
Underskrifter	18

Föreningens förvaltare är Kanslihuset AB  
[www.kanslihuset.se](http://www.kanslihuset.se)

Kontaktuppgift för mäklare, frågor kring avier:  
[brf@akevo.se](mailto:brf@akevo.se)

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Sadelmakaren 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna, under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Fakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-04 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-02-21.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö kommun

Föreningen äger byggnad och har marken med tomträtt med beteckningen Selen 3, Malmö kommun.  
Föreningens gatuadress: Sadelmakarebyn 2A-D, 218 40 Bunkeflostrand

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos IF Skadeförsäkring.

Bostadsrättstillägget ingår dock inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

#### **Föreningens styrelse**

Styrelsen, som valdes på fjolårets ordinarie föreningsstämma, har haft följande sammansättning.

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m. stämma</b>
Per Vesterlund	Ordförande	2021
Robert Sundin	Ledamot	2021
Alexander Glese	Ledamot	2021
Bedrie Salimov	Ledamot	2021

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 antal protokollförda sammanträden.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

h

### Revisor

Liselotte Herrlander, auktoriserad revisor

### Valberedning

Föreningen har ingen valberedning.

### Förvaltning

Kanslihuset AB genom Akevo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.  
Kanslihuset AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

### Information om fastigheten

Fastigheten Malmö Selen 3 har en tomtareal om 3 358 kvm. Marken innehas med tomträtt.  
Nuvarande tomträttsavtal löper ut 2024.  
Byggnads- och värdeår är 2005.  
Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av 2 stycken hus, ett på 4 våningar och ett på 5 våningar med totalt 55 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också ett garage med 26 parkeringsplatser. Den totala boytan uppgår till 3 358 kvm. Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

### Lägenhetsfördelning

14 stycken 1 rum och kök  
15 stycken 2 rum och kök  
26 stycken 3 rum och kök

26 stycken garageplatser

Inga lokaler för uthyrning

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-04-23. 13 lägenheter var representerade varav 6 via fullmakt.

#### Föreningsaktiviteter under året

##### Underhåll

##### 1.a Utfört underhåll innergården

Under försommaren planterade föreningen bokhäck i innergården. Vid föreningens tillblivelse hade medlemmarna med terrass i samma plan som innergården endast träddäcket som nyttjanderätt. Föreningen hade underhållsplikten av övriga ytan (t.ex. gräsmattan). Under perioden fram emot i dag har medlemmarna löpande efterfrågat möjligheten för att flytta ut häcken som ursprunglig stod precis vid träddäcket i det syfte att få lite mer tomt känsla. Tidigare styrelser och nuvarande styrelse har i samma värva tillåtit "lånt nyttjanderätt" till medlemmarna med terrass i plan med innergården som har efterfrågat denna möjlighet. Samma princip är t.ex. använt vid lgh 004 (hörnet vid garagen/sopstationen). Medlemmarna som har fått en "lånt nyttjanderätt" tar i samma värva på sig förpliktelser i form av viktmaxthållning av gräsmatta – vattning – klippning - som tidigare var föreningens ansvar (Quid Pro Quo).

Träddäcket vid lgh 101 som var totalt ruttnat är bytt med plattor. Orsaken till detta var att det vanliga träddäcket inte klarade sig eftersom där ingen sol är på denna terrass.

#### **1.b Framtidiga underhåll innergården**

Under året 2021 skall träddäcket på de olika terrasserna åtgärdas. Alltså – de ställen var trädet har ruttnat byttas det av föreningen. Sandlådan i innergården behöver också uppdateras under 2021 – åtgärda blir i samråd med barnfamiljer.

#### **2.a Utfört motåtgärd Skadedjur**

Senaste jobb med att säkra båda hus A och B mot råttor utifrån blev utfört under våren 2020.

#### **2.b Framtidiga motåtgärd skadedjur**

Föreningen bör fortfarande vara på alerten och göra allt det går för att säkra mot råttor. Det betyder att medlemmarna skall se till att inte ha matrester och annat stående och städa på balkonger och dylikt. En ny ingång för råttorna upptäcktes under vintern 2020/21 vid trapphus 2A och detta håll vill bli stängt.

#### **3.a Utfört underhåll Fasad**

Enbart enstakade ställen har där varit utfört underhåll på fasaden i samband med olika skador.

#### **3.b Framtidiga underhåll Fasad**

Enligt underhållsplanen.

#### **4.a Utfört underhåll ventilation (OVK- inspektion)**

Ingen särskilt underhåll utfört under 2020

#### **4.b Framtidiga underhåll ventilation (OVK- inspektion)**

Det är viktigt att medlemmarna inte själva justera på ventilationen. Om medlemmarna själva får för sig att justera ventilationen vill kostnad till renovering för mögel eller om ventilationen är ställd för kraftigt vill kostnad för återställning i framtiden gå på den enskilda medlemmen.

Det är intentionen att rensa ventilations system för damm under 2021 varför det i samband med detta arbete vill bli kontrollerat om medlemmarna har gjort egen inställning av ventilation i efterhand (efter OVK-inspektionen). Har man kommit till att ställa på ventilationen skall man omgående kontakta ordförande eller vicevärd.

#### **5.a Utfört underhåll garage**

Ljus installationen i garagen är blivit uppdaterat under 2020 och fungerar utmärkt.

Vicevärd har löpande samlat skräpp och pappersbitar i garagen men vi har tyvärr en dålig disciplin så det verkar som att skräppet fortsätter. En uppmaning till medlemmarna med garageplats till att fundera på att hjälpa till med att samla upp det som finns runt eget garageplats.

*h*

### 5.b Framtidiga underhåll garage

Gemensam städning i samband med städdag söndag 2 maj 2021.

### 6.a Utfört underhåll framför trapphus mv.

Vicevärd har försökt att samla fimpar (cigarett) och pappersbitar som slängas överallt runt om vår Bostadsrätt. Styrelsen har snyggt häckat och andra växter till under året 2020.

### 6.b Framtidiga underhåll framför trapphus

Gemensam städning i samband med städdag söndag 2 maj 2021.

En uppmaning till medlemmen om att visa hänsyn och inte slänga fimpar och annat och i övrigt leva upp till lagkrav om inte att röka i närheten av byggningar.

### 7.a Utfört underhåll av taket

Vattenläckagen i taket uppe vid lgh 301 är åtgärdat.

### 7.b Framtidiga underhåll av taket

Ett område vid lgh 303 skall undersökas och om möjligt åtgärdas.

Större underhållsåtgärder utförda enligt plan:

Bygghet:	Åtgärd:	Utförd:
Fasader	Lärkträ, tvätt och lassering	2015
Fasader	Tvätt utsatta delar	2015
Balkonger	Tvätt och lassering	2015

Större underhållsåtgärder enligt plan:

Bygghet:	Åtgärd:	Utförande enligt plan:
Gemensamheter	Utbyte maskiner tvättstugor	2020
Beläggning ovan garage	Omläggning tätskikt	2035
Tak	Omläggning av tak	2035
Installationer	Utbyte panna	2035
Ledningar	Utbyte, KV, VV samt VVC	2045
Ledningar	Värmeledningar, radiatorer	2065
Ledningar	Elinstallationer	2065

## Medlemsinformation

### Generellt

Styrelsen ska på given anledning påminna medlemmarna om att vi alla bor i en bostadsrätt och att medlemmen därför inte äger sin lägenhet. Medlemmen har en nyttjanderätt till given lägenhet. I fall en bostadsrättshavare inte följer föreningens stadga eller bostadsrättslagen kan det utgöra grund för förverkande av bostadsrätten. Det betyder att styrelsen vill gå rättens väg för att uppsäga medlemmens nyttjanderätt i förhållande till given lägenhet. Det betyder att lägenheten kan bli tvångssåld. Under året 2020 har bostadsrätt lgh 116 blivit tvångssåld och föreningen har fått in alla sina kostnader i det fallet, vilket är jättebra.

Styrelsen jobbar seriöst för att alla medlemmarnas fastighetsvärde – vilket är hela fastigheten, som alla i föreningen äger en procentsats av, inte förstörs. Enligt 7 kap. 13 § bostadsrättslagen har en bostadsrättsförening rätt att i vissa fall få tillträde till en lägenhet – t.ex. för att se om någon nödvändig underhållsåtgärd behövs t.ex. OVK-inspektion eller vattenläckage. Det är föreningen som bestämmer tidpunkten för tillträde, men vill alltid försöka att göra det efter avtal.

h

### **Avhysning och olaglig andrahandsuthyrning**

Styrelsen har jobbat för att få stopp på olaglig andrahandsuthyrning och det har föreningen lyckas med.

I fall någon medlem får för sig att hyra ut olagligt i andrahand eller inte följer föreningens stadgar vill styrelsen söka avhysning av medlemmen.

### **Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse**

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 69 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 10 stycken överlåtelse.

### **Överlåtelse- och pantsättningsavgift**

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

### **Årsavgifter**

Årsavgiften sänktes med 10% 2020-01-01.

Styrelsen har för närvarande inga planer om att sänka eller öka månadsavgiften.

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	926	1027	1027	1027	1083
Nettoomsättning	3 600	3 877	3 906	3 875	4 078
Årets resultat	- 112	395	361	716	- 66
Totalt eget kapital	45 927	46 039	45 645	45 283	44 568
Balansomslutning	83 162	84 285	85 651	86 030	86 221
Soliditet	55,2%	54,6%	53,3%	52,6%	51,7%
Bokfört värde, byggnader	81 967	82 755	83 544	84 332	85 120
Taxeringsv., byggnader och mark	61 400	61 400	51 400	51 400	51 400
Taxeringsvärde, byggnader	43 000	43 000	38 000	38 000	38 000
Låneskuld	36 677	37 451	39 300	40 149	40 998
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	10 922	11 153	11 703	11 956	12 209
Belåningsgrad	60%	61%	76%	78%	80%
Amortering under året	774	1 849	849	849	349
Räntekostnad, genomsnitt i %	1,73%	1,90%	2,09%	1,65%	3,78%
Likvida medel	961	1 365	1 944	1 544	820
Likviditet	85%	134%	179%	179%	110%
<b>Kassaflöde, kr/kvm</b>	<b>262</b>	<b>361</b>	<b>345</b>	<b>448</b>	<b>246</b>
<b>Avsättning yttre fond, kr/kvm</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>47</b>

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / (kortfristiga skulder - kortfristiga lån)

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

✓



## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 673 000	1 014 478	-1 042 675	394 523	46 039 326
Disp. enligt stämmobeslut			394 523	-394 523	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		158 000	-158 000		0
Ianspråktagande från fond		-202 706	202 706		0
Årets resultat				-112 179	-112 179
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>45 673 000</b>	<b>969 772</b>	<b>-603 446</b>	<b>-112 179</b>	<b>45 927 147</b>

Insatserna överensstämmer med total insats enligt ekonomisk plan.

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-648 152
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-158 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	202 706
årets förlust	-112 179
<b>Summa, till stämmans förfogande</b>	<b>-715 625</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-715 625
<b>Summa</b>	<b>-715 625</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 600 159	3 876 873
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 600 159</b>	<b>3 876 873</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3	-2 182 253	-1 864 316
Övriga externa kostnader	4	-14 750	-30 375
Personalkostnader och arvoden	5	-75 369	-74 290
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-788 147	-788 147
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 060 519</b>	<b>-2 757 128</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>539 640</b>	<b>1 119 745</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 233	4 256
Räntekostnader och liknande resultatposter		-654 052	-729 478
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-651 819</b>	<b>-725 222</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-112 179</b>	<b>394 523</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-112 179</b>	<b>394 523</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-112 179</b>	<b>394 523</b>

h

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	81 967 337	82 755 484
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 967 337</b>	<b>82 755 484</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>81 967 337</b>	<b>82 755 484</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		81 702	7 646
Övriga fordringar		1 141	5 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	151 362	151 670
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>234 205</b>	<b>164 457</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		960 518	1 364 609
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>960 518</b>	<b>1 364 609</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 194 723</b>	<b>1 529 066</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>83 162 060</b>	<b>84 284 550</b>

h

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		45 673 000	45 673 000
Fond för yttre underhåll		969 772	1 014 478
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>46 642 772</b>	<b>46 687 478</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-603 446	-1 042 675
Årets resultat		-112 179	394 523
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-715 625</b>	<b>-648 152</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>45 927 147</b>	<b>46 039 326</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	9		
Skulder till kreditinstitut	10	26 090 915	26 439 955
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 090 915</b>	<b>26 439 955</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	10 586 040	11 011 040
Leverantörsskulder		225 325	426 386
Skatteskulder		6 523	75 735
Övriga skulder		48 831	58 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	277 279	233 984
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 143 998</b>	<b>11 805 269</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>83 162 060</b>	<b>84 284 550</b>

*h*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad 0,89 %

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

#### Kommunal fastighetsavgift/fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 2020 1.429 kronor per lägenhet.

Föreningen har inte något taxeringsvärde för lokaler och betalar därmed inte statlig fastighetskatt.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift bostadsrätter	3 108 426	3 453 901
Hyra garage	187 200	186 232
Intäkter andrahandsuthyrning	17 738	27 512
Intäkt överlåtelse- och panthanteringsavgift	15 568	17 258
Intäkt enligt elavläsning lägenheter	240 525	191 970
Övriga ersättningar och intäkter	3 997	0
Ersättning försäkringsskador	26 706	0
<b>Summa</b>	<b>3 600 160</b>	<b>3 876 873</b>

h

**Not 3 Drifts- och underhållskostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Summering per grupp</b>		
Driftskostnader; se spec. nedan	1 553 908	1 609 504
Löpande underhåll, se spec. nedan	425 640	225 836
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	202 706	28 975
<b>Summa</b>	<b>2 182 254</b>	<b>1 864 315</b>
<b>Specifikation driftskostnader</b>		
El	234 511	288 036
Uppvärmning	400 603	449 187
Obligatoriska besiktningkostnader	2 044	0
Avgift Samfällighetsföreningen	234 246	214 036
Hissbesiktning	6 455	5 548
Snörenhållning och halkbekämpning	0	3 500
Fastighetsförsäkring	48 485	41 064
Kabel-TV	70 749	71 589
Tomträtsavgäld	237 598	237 312
Fastighetsförvaltning enligt avtal	180 864	177 890
Fastighetsförvaltning utöver avtal	473	709
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 000	5 744
Trädgårdsskötsel utöver avtal	17 404	8 400
Fastighetsskatt bostäder	78 595	75 735
Förbrukningsinventarier	4 837	0
Förbrukningsmaterial	3 510	3 440
Telefon, hiss	4 998	4 936
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	500	3 500
Kostnad överlåtelse- och panthantering	11 964	14 325
Administrativa kostnader	9 072	4 554
<b>Summa</b>	<b>1 553 908</b>	<b>1 609 505</b>

*h*

**Specifikation löpande underhåll, reparationer**

Bostäder	19 375	7 461
Bostäder VVS	142 804	4 425
Gemensamma utrymme	24 449	10 444
Installationer värme	60 884	48 500
Installationer ventilation	38 082	30 188
Installationer el	2 706	3 954
Installationer hissar	47 502	46 800
Installationer lås och larm	5 043	3 104
Fastighet utvändigt	11 940	9 125
Fastighet utvändigt, tak	26 575	5 551
Fastighet utvändigt, fasader	0	14 756
Markytor	18 499	0
Garage o p-plats, carportar	16 981	0
Försäkringsskador	10 800	41 528
<b>Summa</b>	<b>425 640</b>	<b>225 836</b>

**Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll**

Gemensamma utrymme tvättutrustning	79 893	0
Installation ventilation	0	28 975
Installation el	53 125	0
Markytor planteringar	69 688	0
<b>Summa</b>	<b>202 706</b>	<b>28 975</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär samt extern revision.

	2020	2019
Energideklaration	0	15 625
Extern revisor	14 750	14 750
<b>Summa</b>	<b>14 750</b>	<b>30 375</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	2020	2019
Styrelsearvode	35 950	37 929
Vicevärd förtroendevald	21 400	18 600
Sociala avgifter	18 019	17 761
<b>Summa</b>	<b>75 369</b>	<b>74 290</b>

h

### Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivning byggnader, enligt plan	788 147	788 147
<b>Summa</b>	<b>788 147</b>	<b>788 147</b>

### Not 7 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	88 673 000	88 673 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>88 673 000</b>	<b>88 673 000</b>
Ingående avskrivningar	-5 917 516	-5 129 369
Årets avskrivningar	-788 147	-788 147
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 705 663</b>	<b>-5 917 516</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>81 967 337</b>	<b>82 755 484</b>
Bokfört värde byggnader	81 967 337	82 755 484
Bokfört värde mark	0	0
<b>Summa bokfört värde byggnader</b>	<b>81 967 337</b>	<b>82 755 484</b>
Taxeringsvärden byggnader	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark	18 400 000	18 400 000
<b>Summa</b>	<b>61 400 000</b>	<b>61 400 000</b>

Fastighetsbeteckningar: Malmö Selen 3  
Taxerad som hyreshusenhet. Marken innehas med tomträtt  
Värdeår: 2005 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 552	10 829
Förutbetald Kabel-TV	18 160	18 160
Förutbetald tomträttsavgäld	118 656	118 656
Övriga förutbetalda kostnader	1 994	564
Upplupna ränteintäkter	0	3 461
<b>Summa</b>	<b>151 362</b>	<b>151 670</b>

h



### Not 9 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	43 000 000	43 000 000
<b>Summa</b>	<b>43 000 000</b>	<b>43 000 000</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
SBAB	0,99%	2021-09-14	10 237 000	500 000
SBAB	1,72%	2022-03-18	8 579 955	269 040
SBAB	1,48%	2024-12-05	8 500 000	0
SBAB	2,71%	2027-12-09	9 360 000	80 000
<b>Summa</b>			<b>36 676 955</b>	<b>849 040</b>

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.

Låneskulden på balansdagen är 36 676 955 (37 450 995) kronor. Under räkenskapsåret har 774 040 kronor amorterats.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 26 090 915 (26 439 955) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 10 586 040 (11 011 040) kronor. På balansdagen utgör 849 040 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Föreningen har ett lån som förfaller under 2021. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet kommer omsättas på förfallodagen

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 32 431 755 (35 705 795) kronor.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen kostnad extern revision	14 500	13 750
Förutbetalda hyror och avgifter	242 569	219 914
Upplupen räntekostnad	0	320
Övriga upplupna kostnader	20 210	0
<b>Summa</b>	<b>277 279</b>	<b>233 984</b>

4

Bunkeflostrand 2021- *31/5*

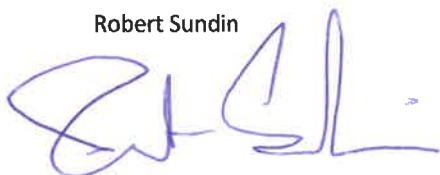


Per Vesterlund  
Ordförande



Bedrie Salimov

Robert Sundin



Min revisionsberättelse har lämnats

*2021-05-31*

Alexander Glese



Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sadelmakaren 1, org.nr.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sadelmakaren 1 för år 2020.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

h

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sadelmakaren 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 31 / 5 2021



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor