

Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 2

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Sadelmakaren 2
769611-4391
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sadelmakaren 2, 769611-4391, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

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	2022
Pär Närås	Ledamot	2022
David Olsson	Ledamot	2021
Sophia Lönnergård	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Jonas Kvant	Suppleant	2021
Eddie Hermodsson	Suppleant	Utträde 200929

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
------------------	----------------------	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea: 4 009 kvm

Total bostadsarea: 3 358 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-06-13.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning

Bredablick Förvaltning

Telenor

Telenor

E.ON

E.ON

Örestads Bevakning

Anticimex

Assemblin

Kone

Assa Abloy

Weishaupt

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Gas

Jour

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal ventilation

Serviceavtal hissar

Serviceavtal portar

Serviceavtal värmesystem

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 259 009 kr och planerat underhåll för 168 787 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019 av Sustend AB (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 575 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 171 kr per kvm.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
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
Värmepanna inkl styrsystem renoverad	2020
Ny asfalt garage	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 30 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens förvaltning Bredablick och föreningens styrelse har som övriga delar av samhället haft vissa utmaningar på grund av pandemin.

Föreningen har inte som vanligt anordnat den återkommande städdagen, på grund av pandemin.

Pannan för uppvärmning/varmvatten har under 2020 genomgått en större renovering, i det ingår styrsystemet mm.

Föreningen har anlitat entreprenör som har genomfört lagstadgad radonmätning i alla lägenheter vid markplan. Radonmätning skedde dessutom i cirka 8 stycken slumpvis utvalda lägenheter. Resultatet är att föreningen har inga problem med radon.

Ny asfalt i garaget, omläggning efter slitage (30% av ytan).

Förbättring av SBA (Systematisk brandskyddsarbete) = ny leverantör.

Cykelförråd, Renovering av träfasad.

Cykelrensning har genomförts med uppmärkning och bortforsling av cyklar.

Föreningen installerade nya cykelställ utomhus för att möta ett ökat behov av cykelparkering.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens ena lån i Swedbank är refinansierat hos SBAB till en mycket bra ränta 0,53% med 1-årig bindningstid.

Föreningen har på extrastämman den 18 januari 2021 beslut att köpa fastigheten Selen 5 i Malmö kommun av fastighetsägaren Malmö Stad (friköpa arrenderad tomt).

Föreningen har anlitat en konsult för att ta fram en så energieffektiv värmelösning som möjligt inför framtida utbyte av värmesystem i fastigheten.

Planerat, påtänkt (och delvist budgeterat) underhåll 2021 - 2026

OVK (obligatorisk ventilation kontroll) under 2021

Renovering IMD (individuell mätning och debitering) = nya elmätare i lägenheterna.

Hiss, service, underhåll och besiktning (varje år)

Garageport, service, underhåll och besiktning (varje år)

Behandling av tak med grönfri.

Slutställandet av genomgång av resterande lägenheters avloppsanslutningar vad avser handfat på toaletten planeras utföras via löpande underhållsarbete 2021/2022.

Tätskikt ovan garage, kontroll.

Skrapning och rostskyddsbehandling samt brandskyddsmålning stålpelare och stålbärare i garaget.

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

Cykelförråd, ytbehandling av träfasad.

Besiktning av fastighetsel.

Lekplats, sandlåda.

Fläkt ventilation, byte av motor.

Pannan, ny brännare, pumpar och styrsystem etc. komplett

Ny tvättstuga

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 16 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 11 överlåtelser. Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 1 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 68 medlemmar.

18 tillkommande medlemmar under året.

18 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 sedan 2018.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	3 976	4 031	4 058	3 914
Resultat efter finansiella poster	-392	-126	-1 146	-884
Förändring av underhållsfond	406	671	-449	115
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	65	66	166	-136
Soliditet %	53	53	53	53
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	1 013	1 013	1 029	1 058
Driftskostnad, kr / kvm	634	562	726	431
Ränta, kr / kvm	178	190	192	195
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	171	208	46	46
Lån, kr / kvm	11 225	11 338	11 458	11 577
Snittränta (%)	1,59	1,68	1,67	1,70

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 bostadsarea som beräkningsgrund.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	44 661 000	1 429 291	-2 468 281	-125 705
Disposition enligt föreningsstämma			-125 705	125 705
Avsättning till underhållsfond		575 000	-575 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-168 787	168 787	
Årets resultat				-392 297
Vid årets slut	44 661 000	1 835 504	-3 000 199	-392 297

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 593 986
Årets resultat före fondförändring	-392 297
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-575 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	168 787
Summa över/underskott	-3 392 496

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 392 496**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 525 191	3 527 733
Övriga rörelseintäkter	3	450 368	503 078
Summa rörelseintäkter		3 975 559	4 030 811
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 556 784	-2 117 448
Övriga externa kostnader	7	-254 611	-426 633
Personalkostnader	8	-95 673	-111 049
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-863 389	-863 389
Summa rörelsekostnader		-3 770 457	-3 518 519
Rörelseresultat		205 102	512 292
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		497	149
Räntekostnader och liknande resultatposter		-597 896	-638 146
Summa finansiella poster		-597 399	-637 997
Resultat efter finansiella poster		-392 297	-125 705
Årets resultat		-392 297	-125 705

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	80 295 146	81 158 535
Summa materiella anläggningstillgångar		80 295 146	81 158 535
Summa anläggningstillgångar		80 295 146	81 158 535
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1 858
Övriga fordringar		4 312	682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	226 788	224 226
Summa kortfristiga fordringar		231 100	226 766
<i>Kassa och bank</i>	12	1 200 023	919 761
Summa omsättningstillgångar		1 431 123	1 146 527
SUMMA TILLGÅNGAR		81 726 269	82 305 062

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 661 000	44 661 000
Underhållsfond		1 835 504	1 429 291
Summa bundet eget kapital		46 496 504	46 090 291
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 000 199	-2 468 281
Årets resultat		-392 297	-125 705
Summa fritt eget kapital		-3 392 496	-2 593 986
Summa eget kapital		43 104 008	43 496 305
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	27 546 076	29 914 750
Summa långfristiga skulder		27 546 076	29 914 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	10 148 047	8 158 158
Leverantörsskulder		254 499	188 446
Skatteskulder		4 618	3 240
Övriga skulder		20 536	15 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	648 485	529 043
Summa kortfristiga skulder		11 076 185	8 894 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 726 269	82 305 062

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	205 102	512 292
Avskrivningar	863 389	863 389
	1 068 491	1 375 681
Erhållen ränta	497	149
Erlagd ränta	-597 896	-638 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	471 092	737 684
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-4 335	105 308
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	192 290	-97 123
Kassaflöde från den löpande verksamheten	659 047	745 869
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	7 838 158	-
Amortering av låneskulder	-8 216 943	-402 076
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-378 785	-402 076
Årets kassaflöde	280 262	343 793
Likvida medel vid årets början	919 761	575 968
Likvida medel vid årets slut	1 200 023	919 761

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 401 472	3 401 472
Hyror p-platser/garage	123 719	126 261
Summa	3 525 191	3 527 733

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	170 994	171 000
El *	219 212	297 118
Överlåtelseavgifter	14 136	9 304
Andrahandsuthyrningsavgifter	9 407	9 050
Övriga intäkter	36 619	16 606
Summa	450 368	503 078

* Intäkt för el är lägre då detta nu är en momspliktig försäljning där man debiterar medlemmarna för el inklusive moms. Likaså är kostnaden för el lägre då man drar av den ingående momsen på elfakturorna.

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 966	17 214
Armaturer, gemensamma utrymmen	9 092	2 509
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 458	40 368
Övrigt, gemensamma utrymmen	35 717	500
VA & sanitet, installationer	9 693	17 959
Värme, installationer	97 623	2 764
Ventilation, installationer	1 750	13 052
El, installationer	1 803	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	4 117	-
Hiss	8 215	9 235
Huskropp	48 096	9 178
Markytor	298	22 674
Vattenskador	20 180	65 338
Summa	259 009	200 790

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 313	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	33 991	-
Värme, installationer	-	28 150
Hiss	36 250	-
Markytor	85 233	-
Summa	168 787	28 150

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	81 453	78 489
Teknisk förvaltning	515 560	415 829
Besiktningkostnader	58 523	43 253
Bevakningskostnader	1 869	5 839
Snöröjning	14 819	16 152
Serviceavtal	75 926	70 014
Förbrukningsmaterial	39 803	9 078
Övriga utgifter för köpta tjänster	18 762	5 649
El	205 334	281 993
Uppvärmning	371 320	387 580
Avfallshantering	14 050	2 925
Försäkringar	40 881	56 832
Systematiskt brandskyddsarbete	64 919	8 642
Tomträttsavgälder *	237 312	118 656
Samfälligheter **	214 036	214 036
Kabel-TV	59 632	58 817
Bredband	110 880	110 880
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 909	3 846
Summa	2 128 988	1 888 508

* 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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 389	-
Resekostnader	-	453
Kontorsmateriel och trycksaker	-	4 217
Tele och post	13 719	14 601
Förvaltningskostnader	158 867	250 795
Revision	17 600	35 000
Jurist- och advokatkostnader	12 825	-
Bankkostnader	1 419	2 230
IT-tjänster	5 957	4 658
Övriga externa tjänster	34 375	77 213
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 060	5 950
Övriga externa kostnader	1 400	31 517
Summa	254 611	426 633

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	72 800	84 500
Summa	72 800	84 500
Sociala avgifter	22 873	26 549
Summa	95 673	111 049

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	863 389	863 389
Summa	863 389	863 389

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	87 661 000	87 661 000
	87 661 000	87 661 000
Utgående anskaffningsvärden	87 661 000	87 661 000
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 502 465	-5 639 076
	-6 502 465	-5 639 076
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-863 389	-863 389
	-863 389	-863 389
Utgående avskrivningar	-7 365 854	-6 502 465
Redovisat värde	80 295 146	81 158 535
<i>Varav</i>		
Byggnader	80 295 146	81 158 535
Taxeringsvärden		
Bostäder	61 400 000	61 400 000
Totalt taxeringsvärde	61 400 000	61 400 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>43 000 000</i>	<i>43 000 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	226 788	224 226
Summa	226 788	224 226

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 200 023	919 761
Summa	1 200 023	919 761

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	10 148 047	8 158 158
Förfaller 2-5 år från balansdagen	27 546 076	29 914 750
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	37 694 123	38 072 908

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	37 694 123	38 072 908
Summa	37 694 123	38 072 908

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,85 %	2023-01-25	10 812 466	-	114 400	10 698 066
Swedbank	1,43 %	2021-02-25	9 960 867	-	105 600	9 855 267
Swedbank	1,76 %	2022-05-22	9 461 417	-	100 000	9 361 417
Swedbank	1,59 %	Löst	7 838 158	-	7 838 158	-
SBAB	0,98 %	2023-02-14	-	7 838 158	58 785	7 779 373
Summa			38 072 908	7 838 158	8 216 943	37 694 123

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	95 673	93 965
Upplupna räntekostnader	74 401	76 236
Förutbetalda intäkter	267 389	225 115
Upplupna revisionsarvoden	17 850	17 750
Upplupna driftskostnader	193 172	115 977
Summa	648 485	529 043

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
Summa ställda säkerheter	43 000 000	43 000 000

Underskrifter

Malmö, 2021- -

Kim Skaarup
Styrelseordförande

Pär Närås

David Olsson

Sophia Lönnergård

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- -
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

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

This documents contains 16 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Jacob Skaarup Kim

69873640-b30d-410d-94f9-bd66c740a137 - 2021-05-07 10:05:24 UTC +03:00
BankID - 1752d8db-e2ba-4606-8fde-b9c641388546 - SE

Johan Daniel Närås Pär

386ad144-430a-40f2-8a5a-8d38e5649120 - 2021-05-07 10:10:46 UTC +03:00
BankID - 7a219eaa-10da-4374-b299-629d4364d115 - SE

OLSSON DAVID

76a17aff-9464-47f8-bca7-5d07b9c911dd - 2021-05-07 10:15:25 UTC +03:00
BankID - 5c60819e-f47f-4e07-9169-9245ad125a14 - SE

LÖNNERGÅRD SOPHIA

062c6bea-12e1-4a94-80bb-fc6735bc59b7 - 2021-05-07 10:19:55 UTC +03:00
BankID - df7c8c22-d825-4b7b-9486-25134c176e9d - SE

MAURITZSON ERIK

54673478-53b6-4948-b038-7305c89885a0 - 2021-05-10 13:08:22 UTC +03:00
BankID - 3c82d796-a25c-4281-b3aa-99ee721ce9d1 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sadelmakaren 2, 769611-4391

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sadelmakaren 2 för år 2020 (räkenskapsåret).

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Sadelmakaren 2 för år 2020 (räkenskapsåret) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 2021

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

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

This documents contains 2 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

MAURITZSON ERIK

976bfe5f-6135-44aa-9811-26c33c206b76 - 2021-05-10 13:08:22 UTC +03:00

BankID - 3c82d796-a25c-4281-b3aa-99ee721ce9d1 - SE

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

