

ÅRSREDOVISNING 2020

BRF Sadelmakaren 3
769611-4409

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	16

Kontaktuppgifter till styrelsen
Sadelmakaren3@gmail.com

Föreningens ekonomiska förvaltare är Akevo AB
Kontaktuppgift: brf@akevo.se



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Sadelmakaren 3 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 2019-01-12.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö kommun

Föreningen äger byggnad och har marken med tomträtt med beteckningen Selen 6, Malmö kommun.
Föreningens gatuadress: Sadelmakarebyn 4A-D, 218 40 Bunkeflostrand

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

Bostadsrättstillägget ingår 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.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Elisabeth Elm	Ordförande	2021
Camilla Ronnelin	Ledamot	2021
Jim Elm	Ledamot	2021
Andreas Bergström	Ledamot	2021
Ole Kjaerholm	Ledamot	2021
Maibrith bredvid Lörup	Ledamot	2021

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 antal protokollförda sammanträden.
Föreningens firma tecknas av styrelsen, av två ledamöter i föreningen.

Revisor

Liselotte Herrlander, auktoriserad revisor

Valberedning

Styrelsen

Förvaltning

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

Information om fastigheten

Fastigheten Selen 6 har en tomtareal om 3 358 kvm. Marken innehas med tomträtt och årsbeloppet 237 312 kr är oförändrat fram till 2024-12-31. Föreningens byggnader uppfördes under 2004, inflyttning påbörjades under 2005. Värdeåret för fastighetsbeskattning 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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-11. 8 Medlemmar var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen är uppdaterad under 2020.

Händelser under 2020

Ingen avgiftshöjning p.g.a. av stabil budget

Köpt in tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp

Oljat in träar=klar runt fasaderna och gjort vid väggarna

Gjort brandskyddskontroll

Installerat en ny värmepanna

Gjort vid innergården, bytt sandlådan och sanden i den, lagt sten på rabatter och större ytor, planterat stora Blomkrukor.

Lagt om våra lån och höjt amorteringen på dessa

Tätat runt båda husens fasader längs med marken, så att ohyra inte kan komma in

Installerat laddstolpar i garaget, erhållit bidrag för detta

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Balkongräcken	2021	
Garageport	2025	Byte av garageport om behovet finns
Trapphus	2025	Målning
Frånluftsfläktar	2025	Byte av fläktarna

Olja in alla trädetaljer på huset

Åtgärderna finansieras med egna medel.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 67 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 11 st 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 var oförändrad under 2020.

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2021 oförändrade. Utöver avgiften debiteras medlemmarna en elkostnad.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor</i>	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	967	967	967	967	1074
Nettoomsättning	3 731	3 714	3 703	3 734	4 119
Årets resultat	- 471	- 101	376	496	785
Totalt eget kapital	44 083	44 554	44 655	44 279	43 783
Balansomslutning	85 069	86 172	86 962	87 159	87 229
Soliditet, %	51,8%	51,7%	51,4%	50,8%	50,2%
Bokfört värde, byggnader	82 526	83 312	84 098	84 884	85 670
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	40 333	40 573	40 798	41 038	41 278
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	12 011	12 082	12 149	12 221	12 292
Belåningsgrad, %	66%	66%	79%	80%	80%
Amortering under året	240	225	240	240	240
Räntekostnad, %	1,17%	1,22%	1,24%	1,25%	4,18%
Likvida medel	2 350	2 662	2 649	2 101	1 381
Likviditet, %	242%	223%	138%	109%	187%
Kassaflöde, kr/kvm	332	328	357	400	230
Avsättning yttre fond, kr/kvm	101	51	51	51	51

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	46 260 000	690 557	-2 295 658	-101 033	44 553 866
Disp. enligt stämmobeslut			-101 033	101 033	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		340 000	-340 000		0
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll		-800 740			-800 740
Årets resultat			800 740	-470 725	800 740
Belopp vid årets utgång	46 260 000	229 817	-1 935 951	-470 725	44 083 141

Insatserna överensstämmer med total insats enligt ekonomisk plan.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-2 396 691
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-340 000
ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	800 740
årets förlust	-470 725
Summa, till stämmans förfogande	-2 406 676

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-2 406 676
Summa	-2 406 676

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 730 999	3 713 881
Summa rörelseintäkter		3 730 999	3 713 881
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-2 833 023	-2 428 384
Övriga externa kostnader	4	-14 250	-14 475
Personalkostnader och arvoden	5	-93 242	-95 015
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-785 966	-785 966
Summa rörelsekostnader		-3 726 481	-3 323 840
Rörelseresultat		4 518	390 041
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 860	4 656
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-480 103	-495 730
Summa finansiella poster		-475 243	-491 074
Resultat efter finansiella poster		-470 725	-101 033
Resultat före skatt		-470 725	-101 033
Årets resultat		-470 725	-101 033

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	82 526 403	83 312 369
Summa materiella anläggningstillgångar		82 526 403	83 312 369
Summa anläggningstillgångar		82 526 403	83 312 369
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		915	6 615
Övriga fordringar		3 145	4 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	187 671	186 701
Summa kortfristiga fordringar		191 731	197 800
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 350 485	2 661 520
Summa kassa och bank		2 350 485	2 661 520
Summa omsättningstillgångar		2 542 216	2 859 320
SUMMA TILLGÅNGAR		85 068 619	86 171 689

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 260 000	46 260 000
Fond för yttre underhåll		229 817	690 557
Summa bundet eget kapital		46 489 817	46 950 557
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 935 951	-2 295 658
Årets resultat		-470 725	-101 033
Summa fritt eget kapital		-2 406 676	-2 396 691
Summa eget kapital		44 083 141	44 553 866
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10		
	11	30 508 269	16 168 769
Summa långfristiga skulder		30 508 269	16 168 769
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	9 825 000	24 404 500
Leverantörsskulder		109 520	212 499
Skatteskulder		6 552	75 735
Övriga skulder		2 212	380 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	533 925	375 511
Summa kortfristiga skulder		10 477 209	25 449 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 068 619	86 171 689

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 0,88 %

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/fastighetsskatt

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.

För lokaldelen betalar föreningen statlig fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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	3 245 877	3 245 904
Hyra garage	151 500	152 006
Intäkt el enligt avläsning	195 185	193 529
El laddstolpar garage	531	0
Bredband Tele2	98 340	98 340
Intäkt överlåtelse- och panthantering	23 043	13 402
Intäkter andrahandsuthyrning	16 173	9 300
Övriga ersättningar och intäkter	350	1 400
Summa	3 730 999	3 713 881

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Summering per grupp		
Driftskostnader; se spec. nedan	1 834 520	1 851 860
Löpande underhåll, se spec. nedan	197 762	160 620
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	800 740	415 904
Summa	2 833 022	2 428 384
Specifikation driftskostnader		
El	237 779	263 169
Uppvärmning	485 298	503 075
Avgift Samfällighetsföreningen	234 246	214 036
Hissbesiktning	4 300	4 293
Fastighetsförsäkring	33 212	31 877
Tomträttsavgäld, avtal t o m 2024-12-31	237 312	237 312
Telenor Kabel-TV	75 596	74 497
Telenor Bredband	98 340	98 340
Fastighetsförvaltning enligt avtal	123 756	155 050
Fastighetsförvaltning utöver avtal	91 446	70 863
Serviceavtal	10 691	0
Fastighetsskatt bostäder	78 595	75 735
Förbrukningsinventarier	0	5 990
Förbrukningsmaterial	4 122	4 634
Telefon, hiss	4 998	4 936
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	1 508	300
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	66 765	65 490
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 244	6 000
Inkasso och KFM-avgifter	2 137	3 854
Kostnad överlåtelse- och panthantering	16 491	9 580
Administrativa kostnader	13 734	16 990
Medlemskap bostadsrätterna	5 950	5 840
Summa	1 834 520	1 851 861

Specifikation löpande underhåll, reparationer

Bostäder VVS	8 663	32 670
Gemensamma utrymme	12 892	0
Gem utrymme tvättutrustning	12 823	15 466
Installationer värme	12 469	32 053
Installationer ventilation	2 075	22 625
Installationer lås och larm	17 420	18 171
Installationer hissar	83 505	33 597
Fastighet utvändigt, dörrar	9 111	0
Fastighet utvändigt, övrigt	14 438	0
Markytor, planteringar	23 116	0
Garage o p-plats	1 250	6 038
Summa	197 762	160 620

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

Upprättande av underhållsplan	20 000	0
Gemensamma utrymnen, belysning	0	155 636
Gemensamma utrymnen, tvättutrustning	143 803	154 018
Planerat Uh/Rep Installationer värme	562 500	0
Installations laddstolpar, inklusive bidrag	74 438	0
Huskropp utv. fasader	0	106 250
Summa	800 741	415 904

Not 4 Övriga externa kostnader

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär samt extern revision.

	2020	2019
Extern revisor	14 250	14 475
Summa	14 250	14 475

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	70 950	72 299
Sociala avgifter	22 292	22 716
Summa	93 242	95 015

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivning byggnader, enligt plan	785 966	785 966
Summa	785 966	785 966

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader, fastighetslån	473 087	496 197
Kostnad SWAP, räntesäkring	7 016	406 945
SWAP, reglering kommande års skuld	0	-407 412
Summa	480 103	495 730

SWAP avtalet avslutades 2020-12-31.

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	89 260 000	89 260 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 260 000	89 260 000
Ingående avskrivningar	-5 947 631	-5 161 665
Årets avskrivningar	-785 966	-785 966
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 733 597	-5 947 631
Utgående redovisat värde	82 526 403	83 312 369
Bokfört värde byggnader	82 526 403	83 312 369
Bokfört värde mark		0
Summa bokfört värde byggnader och mark	82 526 403	83 312 369
Taxeringsvärden byggnader	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark	18 400 000	18 400 000
Summa	61 400 000	61 400 000

Fastighetsbeteckningar: Selen 6
Taxerad som hyreshusenhet. Marken innehas med tomträtt.
Värdeår: 2005 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 110	13 457
Förutbetald Kabel-TV	18 899	18 899
Förutbetald kostnad Internet	24 585	24 585
Förutbetald kostnad Bostadsrätterna	6 080	5 950
Förutbetald administration	3 920	3 920
Förutbetald tomträttsavgäld	118 656	118 656
Förutbetald kostnad hisstelefon	1 421	1 234
Summa	187 671	186 701

Not 10 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	43 000 000	43 000 000
Summa	43 000 000	43 000 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Nordea	0,63%	2021-11-05	9 425 000	0
Nordea	1,30%	2023-04-19	16 168 769	60 000
Nordea	0,80%	2025-10-15	14 739 500	340 000
Summa			40 333 269	400 000

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 40 333 269 (40 573 269) kronor. Under räkenskapsåret har 240 000 kronor amorterats.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 30 508 269 (16 168 769) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 9 825 000 (24 404 500) kronor. På balansdagen utgör 400 000 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 förfalldagen

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 38 333 269 (39 373 269) kronor.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	70 950	69 749
Upplupna sociala avgifter	22 292	21 915
Upplupen räntekostnad	77 336	86 954
Upplupen värmekostnad	65 584	0
Upplupen kostnad samfälligheten	20 210	0
Förutbetalda hyror och avgifter	260 252	183 393
Upplupen kostnad extern revision	14 000	13 500
Övriga upplupna kostnader	3 301	0
Summa	533 925	375 511

Bunkeflostrand 2021- -

Elisabeth Elm
Ordförande

Camilla Ronnelin

Andreas Bergström

Maibrith Bredvig Lörup

Jim Elm

Ole Kjaerholm

Min revisionsberättelse har lämnats

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor