

ÅRSREDOVISNING

2020

Brf Saltsjöbaden Ribersborg Malmö

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Saltsjöbaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2038.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Håkan Rosén	Ordförande
Henrik Rambe	Vice ordförande
Anna Herslow Deijenberg	Ledamot
Agneta Knutsson	Ledamot
Stefan Rubenson	Ledamot

Louise Goldberg	Suppleant
Kalle Hellgren	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Louise Goldberg, Kalle Hellgren, Anna Herslow Deijenberg och Stefan Rubenson.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden, 1 konstituerande protokollfört möte samt flera arbetsmöten.

Revisorer

Boel Hansson	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sweden AB
Väljs av Grant Thornton	Suppleant Extern	Grant Thornton Sweden AB
Bo Algstam	Ordinarie Intern	
Jan Jorde	Suppleant Intern	

Valberedning

Bengt Brattgård	Sammanställande
-----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Peterstorp 1	1942-11-04	Malmö

Fullvärdesförsäkring genom Länsförsäkringar Skåne inkluderande bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar och ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har även en tilläggsförsäkring/trygghetsförsäkring genom Anticimex som är speciellt utformad för att utöka skydd mot hussvamp och fukt.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

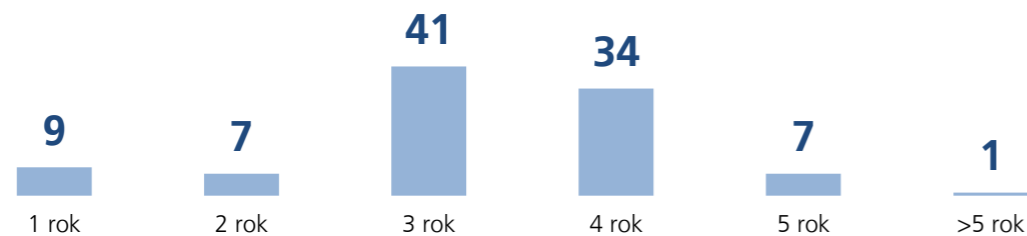
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 386 m², varav 7 906 m² utgör lägenhetsyta och 480 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 99 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	2 st takterrasser.
Styrelse-/övernattningslägenhet	Lägenhet: nr. 5/1E/1003

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering entrédörrar	2020	Slutfört
Mangelrum	2020	Puts o målning
Källarfönster gavlar	2020	Målning och renovering
Målning mellanväggar plan 9	2019	
Plantering tallar, buskar norra sidan	2019	
Relining spillvattenledningar under husplattan	2019	
Sanering smörjgrop	2019	
Källargrindar	2019	Lagade
Legionellskydd	2019	UV-lampa i gemensamt system
Renovering entrédörrar	2019 - 2020	Slutfört 2020
Ventilationsanalys/Rökgångar	2019 - 2021	Pågående
Tvättmaskin 1 ny	2018	Tvättstuga 1
Grönt vatten, stoppar rostangrepp i radiatorkretsen	2018	Installerat
Räddningsväg entrésidan	2018	Breddning enligt föreläggande Räddningstjänst Syd
Garagefönster	2018	Igenmurade
Mellanväggar plan 9, nya 4 st	2018	Enl. föreläggande Räddningstjänst Syd
Räddningsväg vid fasaden mot Roslins väg	2018	Föreläggande från Räddningstjänst Syd
Dagvattenledningar, nya norra gaveln	2018	Nya
Brunnar för dagvatten rensade	2018	
Renovering lägenhetsterrass	2017	
OVK, obligatorisk ventilationskontroll	2017	
Stigarledningar	2017	Vattenledningar
Gjutning av kolkällartak	2017	
Rökluckor trapphus	2017	
Branddörrar och trädörrar källare	2017	
Murning tre fönster pannrum/garage	2017	
Murning och målning källare och garage	2017	
Lyktstolpar renoverats	2017	
Taksäkerhet	2017	
Upprustning av värme- och vattensystem	2016	
Installation av brandvarnare	2016 - 2017	I källarplan och på vinden
Installation av nätanslutna brandvarnare	2016 - 2017	I tvättstugorna
Nya balkongfronter	2014 - 2015	
Renovering av gästlägenhet	2013	
Relining	2013	Avloppsstammar relinades
Trädgårdrenovering	2010	Trädgården renoverades delvis
Nya tvättmaskiner	2010	I en av de två tvättstugorna
Nya gångplattor utanför entréer och asfaltering av garagedfart	2009	
Fasadrenovering	2008	
Renovering av trapphus	2007	
Nya säkerhetsdörrar	2006	
Elstambyte	2005	Publika elen
Tillvattenstammar till fastigheten och avloppsstammar till kök	2004	
Rörstambyte	2003 - 2004	Avlopp kök, vatten kök och bad
Fönsterbyte	1992	
Renovering av fasader och tak	1990	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Cykelställ utomhus	2021	Projektering påbörjas
Renovering markbalkonger plan 1	2021	I samband med garagetak
Brunn pannrum	2021	Byte
Gesimsrännor	2021	Målning tills. m skorstenar
Målning skorstensplåtar	2021	
Garagetak	2021	Nyanläggning yt- och tätskikt
Ventilationsanalys/Rökgångar	2021	Fortsättning fr 2019
Målning trapphus	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Fastighetsskötsel	Sekant Fastighetservice
Trädgårdsskötsel	Filipendula Garden & Design
Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges Bostadsrättscentrum
Fjärrvärme och elnät	e.on
Digital driftövervakning fjärrvärme	Bäckström Sweden AB
Bevakning legionellskydd	Secon
Underhåll och service rökluckor	Firesafe
Elöverföring	Österlen kraft

Föreningens ekonomi

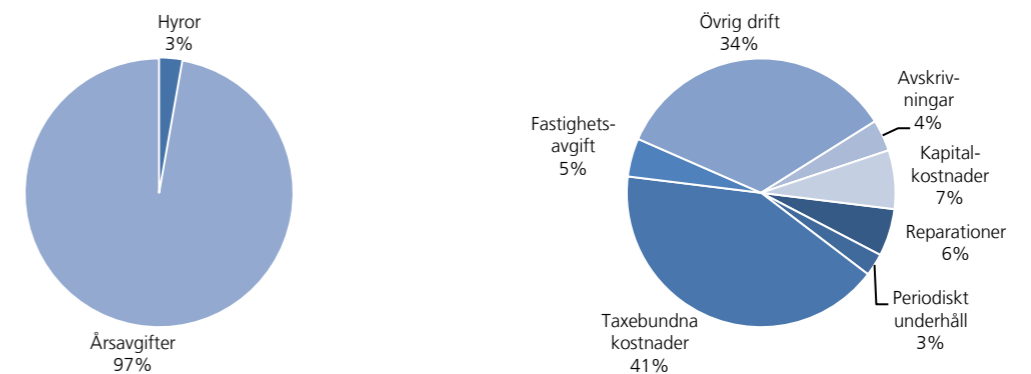
Två av föreningens lån om 5.000.000 kr resp. 1.700.000 kr förföll 2020-11-28 och lades då om till väsentligt lägre räntenivåer än tidigare. Båda lånen flyttades samtidigt från SEB till Handelsbanken som erbjöd de bästa villkoren.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 361 808	2 829 493
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 961 127	3 870 899
Finansiella intäkter	5 172	5 923
Minskning kortfristiga fordringar	6 111	0
Ökning av långfristiga skulder	0	712 500
Ökning av kortfristiga skulder	34 390	0
	4 006 800	4 589 322
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 758 028	4 369 665
Finansiella kostnader	219 543	187 664
Ökning av kortfristiga fordringar	0	6 142
Minskning av långfristiga skulder	75 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	493 536
	3 052 571	5 057 006
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 316 037	2 361 808
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	954 229	-467 685

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det gångna året har präglats av den rådande pandemin, som av förklarliga skäl haft en aktivitetshämmande effekt i många avseenden.

Årsstämman hölls 2020-06-16. Fysiskt deltog stämмоordförande, två justerare/rörsträknare samt en medlem. Röstningen skedde genom poströstning, vilket föll mycket väl ut och genererade ett större röstdeltagande än vanligt. Tyvärr fick vi dock ställa in det traditionsenliga och populära samkvämet med buffé på norra takterrassen.

Det lika traditionsenliga **grantändningsminglet** första advent fick, av försiktighetsskäl, också ställas in.

Måleriarbeten, i mangelrum och toalett i källarplan samt badrum i styrelserum/gästlägenhet färdigställdes under tidig sommar.

Entrédörrar till trappuppgångarna har renoverats genom metall- och måleriarbeten. Kvarstår några justeringar samt fogning, vilket beräknas vara klart under våren -21.

Tätning av **garagetaket** och renovering av **berörda balkonger** har blivit en utdragen historia av olika skäl, men förväntas bli klart under våren -21. Taket kommer att täckas med gräsmatta som tidigare, då styrelsen bedömde att alternativa förslag skulle bli oförsvarligt kostsamt.

Avgiften för garageplats har hittills varit oavhängig justeringar av avgifterna i övrigt. Styrelsen beslutade i december, att framöver koppla denna till framtida ändringar av lägenhetsavgifter i procenttal räknat.

En indikationsmätning av **radonhalten** i huset genomfördes på sensommaren och visade mycket låga värden. Bedömdes därför av styrelsen inte nödvändigt med en mer omfattande dito såvida det inte inkommer någon anmodan.

Brandskydd. I december genomgick ordf. och vise ordf. en web-baserad utbildning i SBA (Systematiskt BrandskyddsArbete) som skall leda till en fast och tillförlitlig rutin framöver.

Problemen med **röklukt från eldande grannar** är något vi dragits med sedan många år. Sittande styrelse har ambitionen att vi alla skall kunna njuta en levande brasa av och till under eldningssäsong. Grundproblemet ligger i en obalans i ventilationssystemet, som bygger på självdrag. Olika renoveringsarbeten i lägenheter genom åren har bidragit till denna obalans, tillsammans med eventuellt underdimensionerade spaltventiler. Det har även framkommit att det finns viss obalans i självdraget i källaren. Ett nytt försök till analys för återställning har inletts under hösten.

Den tillfälliga **varningssignalen i våra hissar** togs bort i okt.-19. Det visade sig emellertid att noggrannheten med att stänga gallergrinden efter sig inte blev bestående. Återfördes därför i januari -20.

Gästlägenheten hyrdes ut 32 (trettio två) nätter á 300:- (trehundra kronor) till en totalsumma av 9 600:- (niotusensexhundra kronor).

Styrelsens arbetsuppgifter och rollfördelning: I samband med styrelsens konstituerande möte togs det fram en arbetsordning som legat till grund för de enskilda ledamöternas ansvarsområden och uppgifter. Inför verksamhetsåret 2020/21 fastställdes plan för styrelsemöten och underhållsplan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 99 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 134
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 136

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	484	475	475	465
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 851	1 861	1 771	1 771
Elkostnad/m ² totalyta	10	12	13	12
Värmekostnad/m ² totalyta	107	107	124	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	23	24	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	22	23	17
Soliditet (%)	11	6	11	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	869	-800	-191	-733
Nettoomsättning (tkr)	3 950	3 866	3 866	3 797

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 906 m² bostäder och 480 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	270 000	0	0	270 000
Fond för yttre underhåll	476 000	476 000	-919 026	919 026
S:a bundet eget kapital	746 000	476 000	-919 026	1 189 026
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	315 689	-476 000	119 038	672 651
Årets resultat	869 248	869 248	799 988	-799 988
S:a fritt eget kapital	1 184 937	393 248	919 026	-127 337
S:a eget kapital	1 930 937	869 248	0	1 061 689

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	869 248
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	791 689
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-476 000
summa balanserat resultat	1 184 937
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats att i ny räkning överförs	85 057
	1 269 994

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 949 883	3 866 399
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 244	4 500
Summa rörelseintäkter		3 961 127	3 870 899
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 398 017	-3 947 829
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 766	-245 779
Personalkostnader	Not 6	-179 245	-176 057
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-119 481	-119 481
Summa rörelsekostnader		-2 877 509	-4 489 146
RÖRELSERESULTAT		1 083 618	-618 247
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 172	5 923
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 543	-187 664
Summa finansiella poster		-214 371	-181 741
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		869 248	-799 988
ÅRETS RESULTAT		869 248	-799 988

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	Not 8		
Hyresrätter		51 500	51 500
		51 500	51 500
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9,14	13 859 777	13 979 258
Summa materiella anläggningstillgångar		13 859 777	13 979 258
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 911 277	14 030 758
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		12	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 591 785	652 719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	3 889	0
Summa kortfristiga fordringar		1 595 686	652 719
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 724 277	1 719 126
Summa kassa och bank		1 724 277	1 719 126
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 319 963	2 371 845
SUMMA TILLGÅNGAR		17 231 240	16 402 603

Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		270 000	270 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	476 000	919 026
Summa bundet eget kapital		746 000	1 189 026
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		315 689	672 651
Årets resultat		869 248	-799 988
Summa fritt eget kapital		1 184 937	-127 337
SUMMA EGET KAPITAL		1 930 937	1 061 689
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 000 000	7 937 500
Summa långfristiga skulder		12 000 000	7 937 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 637 500	6 775 000
Leverantörsskulder		167 455	189 914
Skatteskulder		10 294	5 146
Övriga skulder		80 912	79 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	404 142	353 791
Summa kortfristiga skulder		3 300 303	7 403 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 231 240	16 402 603

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 828 805	3 753 727
Hyrer garage	109 450	100 050
Avgift andrahandsuthyrning	4 730	3 826
Gästlägenhet	6 900	8 700
Öresutjämning	-2	97
	3 949 883	3 866 399

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	7 344	0
Övriga intäkter	3 900	4 500
	11 244	4 500

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	203 068	198 069
	Fastighetsskötsel beställning	25 137	26 883
	Fastighetsskötsel gård beställning	113 088	134 537
	Snöröjning/sandning	1 250	2 766
	Städning entreprenad	96 308	90 749
	Städning enligt beställning	2 385	3 700
	Mattvätt/Hyrmattor	21 863	20 717
	Hissbesiktning	3 986	4 196
	Myndighetstillsyn	0	4 168
	Gemensamma utrymmen	2 897	3 911
	Gård	2 769	2 740
	Serviceavtal	19 975	18 050
	Förbrukningsmateriel	9 480	13 935
	Brandskydd	13 746	10 754
	Fordon	0	305
		515 951	535 480
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	417	0
	Tvättstuga	29 651	4 250
	Källare	37 967	984
	Entré/trapphus	0	30 049
	Lås	5 581	8 441
	VVS	24 148	21 287
	Ventilation	0	4 094
	Elinstallationer	51 324	27 648
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 775	0
	Hiss	8 456	12 435
	Tak	0	2 255
	Fasad	0	2 959
	Fönster	5 818	9 870
	Balkonger/altaner	0	2 291
	Garage/parkering	0	30 782
	Skador/klotter/skadegörelse	0	9 800
	Vattenskada	0	4 003
		176 137	171 148
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	22 313	24 750
	Entré/trapphus	62 744	0
	VVS	0	1 449 471
	Mark/gård/utemiljö	0	159 778
		85 057	1 633 999
	Taxebundna kostnader		
	El	86 197	104 516
	Värme	893 987	897 939
	Vatten	218 573	194 343
	Sophämtning/renhållning	78 644	76 157
	Grovsopor	5 538	6 929
		1 282 939	1 279 884

Not 4	FORTSÄTTNING	2020	2019
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	133 474	129 992
	Markhyra/vägavgift/avgäld	600	0
	Kabel-TV	53 348	52 788
	Bredband	3 960	2 972
		191 382	185 752
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	146 551	141 566
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 398 017	3 947 829
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	4 903	1 459
	Medlemsinformation	1 889	2 432
	Tele- och datakommunikation	736	501
	Juridiska åtgärder	0	8 594
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Hyresförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	18 660	17 575
	Föreningskostnader	8 347	20 874
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 845
	Förvaltningsarvode	107 300	105 650
	Administration	6 852	38 296
	Korttidsinventarier	4 980	0
	Konsultarvode	19 249	40 229
	Tidningar facklitteratur	0	638
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 400	7 260
		180 766	245 779
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	141 894	139 510
	Sociala kostnader	37 351	36 547
		179 245	176 057
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	119 481	119 481
		119 481	119 481
Not 8	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Egna lägenheter lokaler	51 500	51 500
		51 500	51 500

Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 337 700	14 337 700
	Utgående anskaffningsvärde	14 337 700	14 337 700
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-358 443	-238 962
	Årets avskrivningar enligt plan	-119 481	-119 481
	Utgående avskrivning enligt plan	-477 923	-358 443
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 859 777	13 979 258
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	74 508 000	74 508 000
	Taxeringsvärde mark	84 000 000	84 000 000
		158 508 000	158 508 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	158 000 000	158 000 000
	Lokaler	508 000	508 000
		158 508 000	158 508 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	25	37
	Klientmedel hos SBC	1 591 760	642 682
	Fordringar	0	10 000
		1 591 785	652 719
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Andrahandsuthyrning	3 889	0
		3 889	0
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	919 026	1 020 815
	Reservering enligt stadgar	476 000	476 000
	Omruisering Övriga fonder	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-919 026	-577 789
	Vid årets slut	476 000	919 026

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,370 %	2 000 000	2 000 000	2021-03-28
	Handelsbanken	0,520 %	1 700 000	0	2023-12-01
	SEB	1,000 %	0	1 700 000	2020-11-28
	SEB	0,630 %	637 500	712 500	2021-06-28
	SEB	1,650 %	5 300 000	5 300 000	2022-07-28
	SEB	1,070 %	0	5 000 000	2020-11-28
	Handelsbanken	0,620 %	5 000 000	0	2024-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		14 637 500	14 712 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 637 500	-6 775 000	
			12 000 000	7 937 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 262 500 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 750 000	14 750 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	33 181	3 174
	Avgifter och hyror	349 326	350 617
	VVS	21 635	0
		404 142	353 791

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Garagetak och markbalkonger: Arbetet med byte av garagetakets tätskikt försenades och kommer enligt nuvarande plan att genomföras under våren 2021. I samband med detta kommer även renoveringen av markbalkongernas fronter att genomföras.

Skorstensplåtar och gesimsrännor: Starten för målningen av dessa blev också framskjuten och genomförs under 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 29/4 2021



Håkan Rosén
Ordförande



Henrik Rambe
Vice ordförande



Anna Herslow Deijenberg
Ledamot



Agneta Knutsson
Ledamot



Stefan Rubenson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2021
Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson
Auktoriserad revisor



Bo Algstam
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Brf Saltsjöbaden – org.nr. 746000-0719

Undertecknad, av föreningsstämman utsedd internrevisor för
räkenskapsåret 2020, avger härmed rapport om årsredovisningen.

Jag har efter bästa förmåga granskat föreningens räkenskaper och
styrelsens förvaltning.
Jag har granskat samtliga inkommande fakturor samt läst alla
styrelseprotokoll.

Årsredovisningen synes mig riktig och utvisar rimlig ekonomisk ställning
och resultat.

Vid revisionen har jag ej funnit något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar härmed föreningsstämman att

- fastställa resultat- och balansräkning
- godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition
- samt att ge styrelsen full ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2020.

Malmö den 3/5 2021



Bo Algstam

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Saltsjöbaden
Org.nr. 746000-0719

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Saltsjöbaden för år 2020.

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 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 uppger, 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 huruvida 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 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 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 för Brf Saltsjöbaden för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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, eller
- 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 3 maj 2021

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor



ÅRSREDOVISNING 2020
Brf Saltsjöbaden Malmö



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SALTSJÖBADEN