

Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3

Organisationsnummer 769611-4409

Årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3, Malmö kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31, föreningens fjärde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
Kallelse	2
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Revisionsberättelse	15

Kallelse föreningsstämma

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen 9 juni 2009 kl. 19.00

Plats:

Bunkeflo strandkyrka, Birgittasalen, Klagshamnsvägen 44.

Varmt välkomna!

Styrelsen

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
5. Val av justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande skall justera protokollet
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvode till styrelsen och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 17
18. Avslutning

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens byggnad

Byggnaden, som uppfördes av Open House Production AB under 2005, ligger i Malmö kommun och har beteckningen Selen 6. Föreningen förvärvade den 2005-07-01 tomträtten till fastigheten Sadelmakaren 3 av Open House Production AB.

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget IF.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö Stad.

Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2014-12-31 med en årlig avgäld på 237.312 kr.

Föreningens byggnader utgörs av två st. femvåningshus med 55 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 26 st. parkeringsplatser i garage.

Den totala boytan uppgår till 3358 kvm, varav 3358 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

14 st. 1 rum och kök

15 st. 2 rum och kök

26 st. 3 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, de första åren i enlighet med ekonomisk plan och därefter i enlighet med underhållsplan.

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Kanslihuset AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel under perioden 2006 – 2008. Enligt avtal fakturerar Kanslihuset AB föreningen enligt ett fastlagt pris.

Föreningsfrågor

Föreningens bildande samt gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-09-27.

Föreningen hade vid årets slut 72 medlemmar.

Styrelsen har tagit beslut om att byta teknisk förvaltning för att spara pengar och förbättra underhållet av fastigheten. Offert kom in från Severins som godkändes av styrelsen. Severins tar över 2009 och avtalet med Kanslihuset har sagts upp.

Styrelsen har under året upprättat en underhållsplan och gjort en energideklaration enligt lagkrav.

Bytte hemsida, nu har vi via www.sbc.se/sadelmakaren3.

Från den 1 juni fick föreningen ett nytt försäkringsbolag för fastigheten. Från IF till Nordeuropa Försäkring. Detta för att få en mer täckande försäkring.

Det hölls en årsstämma där 21 lägenheter var representerade, en förbättring från året innan.

Vi fick nytt lås och nya nycklar till garaget efter slarv från Kanslihusets sida.

En trivseldag anordnades i september för att öka gemenskapen i föreningen och för att se över fastigheten. Dagen avslutades med en fest där grillning ingick.

Styrelsen har också under året arbetat med och bearbetat Open House så att alla punkter från garantibesiktningen ska bli åtgärdade.

Samfällighet

Styrelsen i samfälligheten har haft några möten under året. Den stora punkten har varit att samfälligheten har fått ett nytt avtal för teknisk förvaltning där alla bostadsrättsföreningar betalar 13,87% var, Boaktiv Landgången 10,25% och Hyreshem Malmö AB 49,89%.

Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar. Information om städdagar, sandupptagning och dylikt anslås på föreningens anslagstavlor som är placerade i trapphusen.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 0 och högst 3 suppleanter. Styrelsen hade fram till ordinarie föreningsstämma 13 maj 2008 följande sammansättning:

Maria Svensson	Ordförande
Hanna Nordström	Kassör
Camilla Ronnelin	Sekreterare
Jörgen Lundgren	Ledamot
Peter Rasmussen	Ledamot

På ordinarie föreningsstämma valdes en styrelse bestående av medlemmar i föreningen. Den nya styrelsen hade följande sammansättning:

- Peter Rasmussen, Maria Svensson, Camilla Ronnelin, Hanna Nordström, Jörgen Lundgren, Ingunn Storstad, Joakim Andersson och Jim Elm.

Inga ledamöter har lämnat sin plats i styrelsen efter överlåtelse av lägenhet i BRF 3 under 2008.

Styrelsens sammansättning efter den 13 maj 2008

Maria Svensson	Ordförande
Hanna Nordström	Kassör
Camilla Ronnelin	Sekreterare
Jörgen Lundgren	Ledamot
Peter Rasmussen	Ledamot
Ingunn Storstad	Ledamot
Joakim Andersson	Ledamot
Jim Elm	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av ledamöterna, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda sammanträden.
- Arvode har utbetalats för styrelsens arbete under 2008.
För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Nordeuropa Försäkring.

Valberedning

Styrelsen valdes som valberedning på ordinarie föreningsstämma.

Revisorer

Liselott Herrlander, auktoriserad revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

6 st. lägenhetsöverlåtelser har skett under året.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes 2008-01-01 med 10 %.

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2005 och har deklarerats som färdigställd.

Fastigheten har åsatts värdeår 2006. Fr.o.m 2008 ersätts fastighetsskatt för färdigställda bostäder med en fastighetsavgift per bostadslägenhet. Lägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år och belastas därefter med halv fastighetsavgift år sex - tio och fr.o.m år 11 med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår 2008 till 1 200 kr per lägenhet. Avgiften kommer att indexeras och knyts till inkomstbasbeloppet

Räntebidrag

Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2008 är bidragsandelen 17 %, 2009 10%, 2010 7% och 2011 4%. År 2012 och därefter utgår inget räntebidrag.

Budget för nästa år

Styrelsen kan inte ge några garantier för att hyran inte kommer att höjas under 2009. Höjningen görs i så fall för att täcka höjda kostnader för minskade räntebidrag och höjda räntor på lånen. Hyran ska också täcka kostnader för el och uppvärmning plus ökade kostnader för samfälligheten.

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	321 366
Årets resultat	-116 159
Summa	205 207

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	100 000
att i ny räkning överföres	105 207
Summa	205 207

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Brf Sadelmakaren 3
769611-4409

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Nettoomsättning			
Nettoomsättning	1	2 999 988	2 727 816
Summa intäkter		2 999 988	2 727 816
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll / reparationer		-6 721	-23 943
Drift	2,3	-1 045 174	-906 123
Avskrivning byggnad	4	-142 223	-135 450
Summa kostnader		-1 194 118	-1 065 516
Bruttoresultat		1 805 870	1 662 300
Rörelseresultat		1 805 870	1 662 300
Finansiella poster			
Ränteintäkter		29 722	21 797
Räntekostnader		-1 934 668	-1 598 671
Räntebidrag		220 300	324 331
Tomträttsavgäld		-237 383	-242 464
Summa finansiella poster		-1 922 029	-1 495 007
Årets resultat		-116 159	167 293
Justerat årets resultat efter avsättning/uttag till/från fond för yttre underhåll			
Avsättning enligt ekonomisk plan		-100 000	-100 000
Uttag ur fond för yttre underhåll (planerat underhåll)		0	0
Justerat årets resultat		-216 159	67 293

Brf Sadelmakaren 3
769611-4409

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	4	88 853 327	88 995 550
Summa anläggningstillgångar		88 853 327	88 995 550
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Tillfälligt förskott		1 000	1 000
Övriga kortfristiga fordringar		32	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	199 126	202 457
Summa kortfristiga fordringar		200 158	203 457
<u>Kassa och bank</u>			
Nordea		926 744	1 045 797
Summa omsättningstillgångar		1 126 902	1 249 254
SUMMA TILLGÅNGAR		89 980 229	90 244 804

Eget kapital och skulder

Eget kapital

6

Bundet eget kapital

Insatskapital	46 260 000	46 260 000
Fond för yttre underhåll	250 000	150 000
Summa bundet eget kapital	46 510 000	46 410 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	321 366	254 072
Årets resultat	-116 159	167 293
Summa fritt eget kapital	205 207	421 366

Summa eget kapital

46 715 207 46 831 366

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	42 433 269	42 573 052
-----------------------------	---	------------	------------

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld		140 000	144 784
Förutbetalda månadsavgifter		200 437	143 573
Leverantörsskulder		148 122	188 934
Övriga kortfristiga skulder		12 977	39 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	330 217	324 095
Summa kortfristiga skulder		831 753	840 386

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

89 980 229 90 244 804

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

Pantbrev i fastighet		43 000 000	43 000 000
----------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Brf Sadelmakaren 3
769611-4409

Tilläggsupplysningar

Redovisning- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överrensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens materiella tillgångar består främst av byggnad och mark. Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan där den årliga avskrivningen är låg i början av avskrivningstiden och därefter successivt ökar. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 74 år och att byggnaden kommer att vara till hälften avskriven efter cirka 59 år. Byggnader har i år skrivits av med 0,16%.

Inkomstskatt

Riksdagen beslutade i december 2006 att avskaffa den så kallade schablonbeskattningen vid inkomstskattberäkning. Ränteintäkter och andra skattpliktiga intäkter skall dock även i fortsättningen tas upp till beskattning och beskattas då med 28 % inkomstskatt. Föreningen har per 2008-12-31 ett underskott om 1.190.408 från tidigare år som kan användas vid denna beräkning. Föreningen betalar därför ingen inkomstskatt år 2008.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

1 Nettoomsättning

	2008	2007
Årsavgifter bostäder	2 803 728	2 546 616
Hysesintäkter garage	139 500	146 984
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	17 759	29 141
Övriga intäkter	39 001	5 075
Summa	2 999 988	2 727 816

2 Avgift samfällighetsförening (spec av kostnadspost under not 3 drift)

Avgiften består av Brf Sadelmakarens 3 andel i Samfällighetsföreningen Selen vilken är 13,32%.
Det är lantmäteriet som fastställer samfällighetens omfattning samt andelstal.

Följande delar ingår i samfälligheten: underhåll och drift sopsugsystem, vatten och avlopp
Sadelmakarbyn, underhåll och skötsel gemensamma ytor.

Nedan följer de vilka kostnader avgiften 2008 består av.	2008	2007
Underhåll och reparationer	9 123	0
Elkostnad	7 867	0
Vatten och avlopp	78 178	0
Sopsuganläggning, tömning	37 697	0
Snö och halkbekämpning	803	0
Övriga kostnader, administration	3 577	0
Ränteintäkter	-446	0
Summa	136 799	0

3 Drift

	2008	2007
Elavgift	108 896	59 498
Uppvärmning	341 734	326 831
Vatten & avlopp	7 894	94 800
Sophämtning/avfallshantering	10 924	32 676
Avgift samfällighetsförening, Spec not 2	136 799	0
Obligatoriska besiktningkostnader	2 730	2 645
Kabel-TV	44 454	42 700
Fastighetsförsäkring	22 908	22 090
Fastighetsförvaltning enligt avtal	242 455	223 850
Fastighetsförvaltning utöver avtal	2 723	17 362
Telefon, hiss	7 440	4 590
Förbrukningsinventarier/material	757	3 538
Förbrukningsmaterial administration	3 138	806
Föreningsstämma	1 000	0
Föreningsverksamhet	620	840
Utbildning styrelse	0	1 200
Konsultarvode, energideklaration och underhållsplan	42 500	0
Bankkostnader	2 794	6 210
Extern revisor	10 375	15 250
Styrelsearvode	41 000	33 650
Sociala avgifter styrelsearvode	12 882	10 571
Juridiska åtgärder	0	654
Bolagsverket	800	1 811
Övriga kostnader	351	4 551
Summa	1 045 174	906 123

4 Byggnader och mark

Fastigheten är bokförd till värde enligt ekonomisk plan, 89.260.000 kr.
Avskrivning på byggnader sker fr o m år 2006 med belopp enligt 74-årig progressiv avskrivningsplan. Avskrivningen ökar årligen med 5 %.

	2008	2007
Ingående värde byggnader	89 260 000	89 260 000
Akkumulerad ingående avskrivning	-264 450	-129 000
Årets avskrivning	-142 223	-135 450
Summa	88 853 327	88 995 550

Fastighetens taxeringsvärde:
Bostäder: 31.616.000 varav
byggnadsvärde: 27.000.000
markvärde: 4.616.000
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 833	7 741
Förutbetald avgift samfälligheten	5 796	0
Förutbetald Kabel-TV	11 529	11 098
Förutbetald tomträttsavgäld	118 656	118 727
Upplupet räntebidrag	45 284	64 691
Övriga förutb kostnader och upplupna intäkter	7 028	200
Summa	199 126	202 457

6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	46 260 000	150 000	254 072	167 293
Disp. efter stämmobeslut		100 000	67 293	-167 293
Årets resultat				-116 159
Belopp vid årets utgång	46 260 000	250 000	321 365	-116 159

7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Belopp	Ränta 08-12-31	Justeras	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år				
Nordea	16 938 336	3,92 %	rörlig ränta*	60 000
Nordea	15 719 500	3,92 %	rörlig ränta **	80 000
SBAB	10 000 000	3,67 %	2009-10-15***	0
Summa	42 573 269			140 000
Amortering 2009	140 000			
Skuld enligt BR	42 433 269			

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 140 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 41 873 269 kr.

Föreningen har genom s k RänteSwap räntesäkrat stora delar av lånebeloppet

*Av lånebeloppet har föreningen räntesäkrat 10.000.000 kr till 4,83% ränta t o m 2015-09-24, resterande del kommer att placeras i Nordea till rörlig ränta på förfallodagen.

** Lånebeloppet är räntesäkrat till 4,85% t o m 2016-11-01

***Lånebeloppet är räntesäkrat till 4,41% ränta t o m 2012-11-01

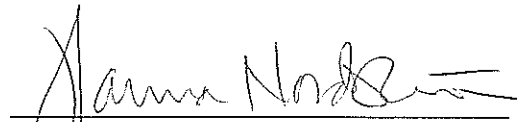
8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2008-12-31	2007-12-31
Upplupen kostnad förvaltning	8 773	0
Upplupen räntekostnad	257 562	219 358
Upplupen värmekostnad	0	42 788
Upplupet styrelsearvode	41 000	20 150
Upplupna sociala avgifter	12 882	6 532
Upplupet arvode extern revision	10 000	15 250
Övriga upplupna kostnader	0	20 017
Summa	330 217	324 095


Brf Sadelmakaren 3
769611-4409

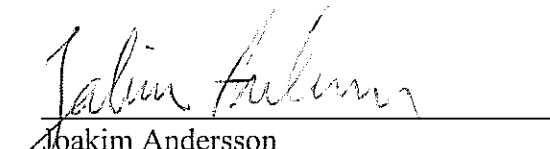
Malmö 2009-02-26

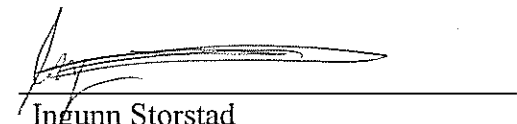

Maria Svensson


Hanna Nordström


Jörgen Lundgren


Camilla Ronnelin


Joakim Andersson


Ingunn Storstad

Revisionsberättelse har avgivits 20/5 2009


Liselotte Herlander

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3 Organisationsnummer 769611-4409

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3 för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 20 maj 2009



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor