

Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3

Organisationsnummer 769611-4409

Årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01 – 2007-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3, Malmö kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01 – 2007-12-31, föreningens tredje verksamhetsår.

Innehåll	Sida
Kallelse	2
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Revisionsberättelse	14

208

Kallelse föreningsstämma

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen 13 maj 2008 kl. 18.30

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 resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om 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

JB

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. *BB*

Föreningsfrågor

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

Föreningen hade vid årets slut 73 medlemmar.

Då ett av föreningens lån förföll under hösten, beslöt styrelsen att göra en upphandling av föreningens samtliga lån. Detta resulterade i ett nytt avtal med Nordea, som förhoppningsvis ger lägre kostnader och stabilare ekonomi över tiden.

Open House genomförde sin garantibesiktning av fastigheterna i oktober. Styrelsemedlemmar deltog i denna för att så långt som möjligt bevaka medlemmarnas intresse. För att kunna ta upp egna synpunkter gjorde styrelsen också en egen genomgång av fastigheterna före garantibesiktningen.

För att välkomna nya boende har styrelsen beslutat att vid alla lägenhetsöverlåtelse träffa köparna personligen. Här godkänns köparen som medlem och får information om föreningen m m.

En gårdsfest anordnades i augusti för att öka gemenskapen i föreningen.

Föreningen har under året gått med som medlem i SBC- Sveriges BostadsrättsCentrum, en intresseorganisation för bostadsrättsföreningar. Medlemskapet det första året är gratis.

Under det kommande året kommer styrelsen att göra en upphandling på fastighetsförvaltningen. Styrelsen kommer också att upphandla och upprätta en underhållsplan. En energideklaration kommer enligt lagkrav också att upprättas. Styrelsen planerar också att göra en upphandling på fastighetsförsäkringen.

Samfällighet

Föreningen blev i december medlem i samfällighetsföreningen för Sadelmakarebyn.

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 16 maj 2007 följande sammansättning:

Annacarin Björkman
Peter Rasmussen

Ordförande
Sekreterare
Bj3

På ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2007 valdes en styrelse bestående av medlemmar i föreningen. Den nya styrelsen hade följande sammansättning:

- Peter Rasmussen, Annacarin Björkman, Maria Svensson, Camilla Ronnelin, Hanna Nordström och Jörgen Lundgren

Följande ledamöter har lämnat sin plats i styrelsen efter överlåtelse av lägenhet i BRF 3 under 2007, Annacarin Björklund.

Styrelsens sammansättning efter den 16 maj 2007

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

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av ledamöterna, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.
- Arvode har utbetalats för styrelsens arbete under 2007.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF.

Valberedning

Styrelsen valdes som valberedning på ordinarie föreningsstämma.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Björn Bengtsson (huvudansvarig)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

23 st lägenhetsöverlåtelser har skett under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Då ett av föreningens lån förföll under hösten, beslöt styrelsen att göra en upphandling av föreningens samtliga lån. Detta resulterade i ett nytt avtal med Nordea.

BJB

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes 2007-01-01 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 knytas till inkomstbasbeloppet.

Räntebidrag

Räntebidrag har lämnats med 20 % av ett bestämt bidragsunderlag, 40.348.000 kr under 2007. 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 kommer att höjas under 2008. Detta för att täcka höjda kostnader för minskade räntebidrag och höjda räntor på lånen.

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	254 072
Årets resultat	167 293
Summa	421 366

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	100 000
att i ny räkning överföres	321 366
Summa	421 366

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

NP

Brf Sadelmakaren 3
769611-4409

		2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Resultaträkning	Not		
Nettoomsättning			
Nettoomsättning	1	2 727 816	2 461 763
Summa intäkter		2 727 816	2 461 763
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-906 123	-858 468
Löpande underhåll / reparationer		-23 943	-10 916
Avskrivning byggnad	3	-135 450	-129 000
Summa kostnader		-1 065 516	-998 384
Bruttoresultat		1 662 300	1 463 379
Rörelseresultat		1 662 300	1 463 379
Finansiella poster			
Ränteintäkter		21 797	6 704
Räntekostnader		-1 598 671	-1 373 762
Räntebidrag		324 331	202 977
Tomträttsavgäld		-242 464	-103 200
Summa finansiella poster		-1 495 007	-1 267 281
Årets resultat		167 293	196 098
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		67 293	96 098

BJS

Brf Sadelmakaren 3
769611-4409

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	3	88 995 550	89 131 000
Summa anläggningstillgångar		88 995 550	89 131 000
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Tillfälligt förskott		1 000	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	6 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	202 457	232 984
Summa kortfristiga fordringar		203 457	239 513
<u>Kassa och bank</u>			
Skånes Provinsbank		1 045 797	603 948
Summa omsättningstillgångar		1 249 254	843 462
SUMMA TILLGÅNGAR		90 244 804	89 974 462

308

Eget kapital och skulder

Eget kapital

5

Bundet eget kapital

Insatskapital	46 260 000	46 260 000
Fond för yttre underhåll	150 000	50 000
Summa bundet eget kapital	46 410 000	46 310 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	254 072	157 974
Årets resultat	167 293	196 098
Summa fritt eget kapital	421 366	354 072

Summa eget kapital	46 831 366	46 664 072
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6	42 573 052	42 688 160
-----------------------------	---	------------	------------

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld		144 784	185 840
Förutbetalda månadsavgifter		143 573	110 274
Leverantörsskulder		188 934	153 590
Övriga kortfristiga skulder		39 000	39 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	324 095	133 525
Summa kortfristiga skulder		840 386	622 229

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 244 804	89 974 462
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

303

Brf Sadelmakaren 3
769611-4409

Tilläggsupplysningar

Redovisning- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer 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 73 år och att byggnaden kommer att vara till hälften avskriven efter cirka 59 år. Byggnader har i år skrivits av med 0,15%.

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 2007-12-31 ett underskott om 1.220.098 från tidigare år som kan användas vid denna beräkning. Föreningen betalar därför ingen inkomstskatt år 2007.

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

	2007	2006
Årsavgifter bostäder	2 546 616	2 319 307
Hysesintäkter garage	146 984	137 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	29 141	5 457
Övriga intäkter	5 075	0
Summa	2 727 816	2 461 764

333

2 Drift

	2007	2006
Elavgift	59 498	68 739
Uppvärmning	326 831	362 959
Vatten & avlopp	94 800	113 238
Sophämtning/avfallshantering	32 676	38 608
Obligatoriska besiktningsskostnader	2 645	0
Kabel-TV	42 700	20 312
Fastighetsförsäkring	22 090	11 253
Förbrukningsinventarier, material	3 538	0
Fastighetsförvaltning enligt avtal	223 850	216 741
Fastighetsförvaltning utöver avtal	17 362	0
Telefon, hiss	4 590	1 740
Förbrukningsinventarier/material	3 538	0
Förbrukningsmaterial administration	806	0
Föreningsstämma	0	444
Föreningsverksamhet	840	0
Utbildning styrelse	1 200	4 875
Bankkostnader	6 210	2 034
Extern revisor	15 250	15 250
Styrelsearvode	33 650	0
Sociala avgifter styrelsearvode	10 571	0
Juridiska åtgärder	654	0
Bolagsverket	1 811	1 600
Övriga kostnader	1 013	675
Summa	906 123	858 468

3 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 %.


	2007	2006
Ingående värde byggnader	89 260 000	89 260 000
Ackumulerad ingående avskrivning	-129 000	0
Årets avskrivning	-135 450	-129 000
Summa	88 995 550	89 131 000

Fastighetens taxeringsvärde:

Bostäder: 31.616.000 varav

byggnadsvärde: 27.000.000

markvärde: 4.616.000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde. 

4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 741	11 252
Förutbetalda kostnader vatten & avlopp	0	6 448
Förutbetald Kabel-TV	11 098	10 558
Förutbetald tomträttsavgäld	118 727	103 200
Upplupet räntebidrag	64 691	97 037
Övriga förutb kostnader och upplupna intäkter	200	4 489
Summa	202 457	232 984

5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	46 260 000	50 000	157 974	196 098
Disp. efter stämmobeslut		100 000	96 098	-196 098
Årets resultat				167 293
Belopp vid årets utgång	46 260 000	150 000	254 072	167 293

6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Belopp	Ränta 07-12-31	Justeras	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år				
SBAB	16 938 336	3,98 %	rörlig ränta	64 784
Nordea	15 779 500	4,28 %	rörlig ränta	80 000
Förfaller inom 2-5 år				
SBAB	10 000 000	3,67 %	2009-10-15	0
Summa	42 717 836			144 784
Amortering 2008	144 784			
Skuld enligt BR	42 573 052			

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 144 784 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 41 993 466 kr.

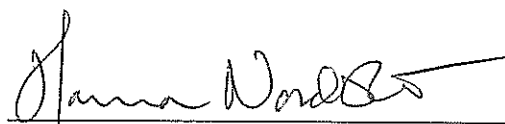
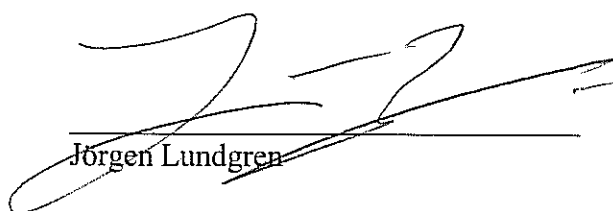
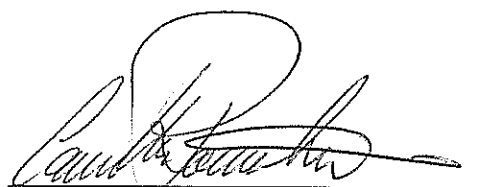
7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Upplupen räntekostnad	219 358	118 275
Upplupen värmekostnad	42 788	0
Upplupet styrelsearvode	20 150	0
Upplupna sociala avgifter	6 532	0
Upplupet arvode extern revision	15 250	15 250
Övriga upplupna kostnader	20 017	0
Summa	324 095	133 525

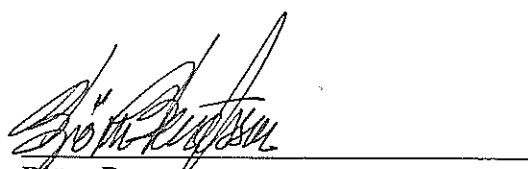
DB

Brf Sadelmakaren 3
769611-4409

Malmö 2008-03-13


Maria Svensson
Hanna Nordström
Jörgen Lundgren
Camilla Ronnelin
Peter Rasmussen

Revisionsberättelse har avgivits 25 / 4 2008
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3

Org nr 769611-4409

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3 för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

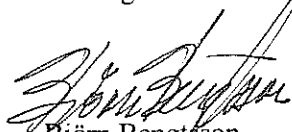
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för mina våra 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.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 25 april 2008

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor