

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF SADELMAKAREN 3

769611-4409

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåller kallelse till stämma 2016-06-01

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNINGEN

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som skall behandlas vid ordinarie föreningsstämma.

Består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning och noter. Till årsredovisningen lämnar revisorn en revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten. Rubrikerna är verksamheten, medlemsinformation, flerårsöversikt och resultatdisposition.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond skall disponeras.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Noter

Upplysning som förtydligar och kompletterar informationen i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltning och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Underhållskostnader

Utgifter för löpande ej planerade underhållsåtgärder eller planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Driftskostnader

Uppvärmning, el, vatten/avlopp, sophämtning, städning, fastighetsskötsel, försäkringspremie etc. Redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande åtgärder

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad nyttjandeperiod fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmåga att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel + kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder. Om likvida medel + kortfristiga fordringar motsvarar kortfristiga skulder eller mer anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i förhållande till balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsplan till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsförening Sadelmakaren 3 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 1/6 2016 kl. 18:00

Plats: Skomakarebyn 8, en trappa upp.

Styrelsen

DAGORDNING

1. Öppnande, upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Val av valberedning
16. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
17. Avslutning

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Sadelmakaren 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-04. Föreningens stadgar registrerades första gången 2004-10-11. De ändrades 2016-01-26.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Selen 6, Malmö kommun.
Föreningens gatuadresser: Sadelmakarebyn 4 A-D, 218 40 Bunkeflostrand.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, (vanligen kallat äkta bostadsrättsförening).
Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Moderna Försäkringar
Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Maria Svensson	Ordförande	2016
Camilla Ronnelin	Sekreterare	2016
Elisabeth Elm	Kassör	2017
Daniel Johansson	Ledamot	2017
Stefan Larsson	Ledamot	2016

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.
Föreningens firma tecknas av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor Liselotte Herrlander

Valberedning

Styrelsen

h

Förvaltning

Kanslihuset AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Severins Bygg & Fastighetservice 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.

Föreningens byggnader utgörs 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 bostadsarea. Lokalytan är 0 kvm.

Lägenhetsfördelning:

14 stycken 1 rum och kök

15 stycken 2 rum och kök

26 stycken 3 rum och kök

26 garageplatser

Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-05-21. 7 medlemmar var närvarande och 6 lägenheter var representerade. Extra föreningsstämma ägde rum 2015-06-08. 10 medlemmar var närvarande och 9 lägenheter var representerade. Vid extrastämman fattades det andra beslutet om att ändra stadgarna § 5, 9 och 12.

Föreningsaktiviteter under året

Vi har tagit hand om frågor från de boende löpande under året och hjälpt till med diverse saker som har behövts åtgärdas.

Vi har haft och har löpande kontakt med Kanslihuset och Samfälligheten angående miljöhuset.

Det blev införskaffat en mobiltelefon till styrelsen. Nr. 0721-597 962.

Vi försökte oss på att hålla en sommarfest för att fira 10 årsjubileet men det var dålig uppslutning. Endast 2 andra medlemmar var representerade förutom styrelsen.

Vi har haft löpande kontakt med Kanslihuset, vår ekonomiska förvaltare, ang. löpande ekonomi, budget m.m.

Detta gäller också vår fastighetsskötare som i december ändrade namn till Wasabi. Befintligt avtal hos Severins flyttades över till Wasabi som delvis består av samma personer som tidigare.

Snöskottning under jourtid tas om hand av styrelsen för att spara pengar i år igen.

Vi har ändrat våra stadgar i 3 paragrafer, nr 5, 9 och 12. Den största förändringen skedde i paragraf 5 som om handlar vilka avgifter föreningen får ta ut. Här tillkom en avgift för andrahands uthyrning som föreningen nu får ta ut av den som äger lägenheten. (Nya stadgar finns att läsa och ladda ner på vår hemsida).

Utfört underhåll

Bänkarna runt fastigheten och på terrassen har tvättats och målats.

Det blev bestämt att nya filters till elementen skulle köpas in och delas ut till de boende.

Kommentar till det negativa resultatet

Det negativa resultatet för 2015 beror främst på ändringar rörande säkringsredovisning i K2 vilket påverkar föreningens redovisning av Swap-avtal.

Resultateffekten av ändringen uppgår till -2.398.802 SEK eftersom hela kostnaden för återstående skuld måste redovisas som en finansiell engångspost i innevarande års bokslut.

Resultateffekten av ändringen kommer dock att bli noll under Swap-avtalens återstående löptid då kommande år kommer att uppvisa motsvarande positiva resultat fördelat över avtalets längd.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 68 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. 14 överlåtelser har ägt rum under 2015.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp.
Prisbasbeloppet år 2016 är 44,300 kr (år 2015, 44,500 kr)

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes inte under 2015. Årsavgiften är 1074 kr/kvm.
Någon avgiftshöjning för 2016 är inte planerad.

h

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	4 064	4 053	3 997	3 949	3 530
Årets resultat	-2 748	-269	21	135	-406
Totalt eget kapital	41 278	45 746	46 015	45 994	45 859
Balansomslutning	87 631	88 128	88 473	88 923	88 887
Soliditet	47,1%	51,9%	52,0%	51,7%	51,6%
Bokfört värde, byggnader och mark	86 456	87 242	88 028	88 210	88 383
Taxeringsv., byggnader och mark	38 200	38 200	38 200	31 616	31 616
Taxeringsvärde, byggnader	32 000	32 000	32 000	27 000	27 000
Årsavgift kr/kvm	1 074	1 074	1 058	1 037	979
Bankskuld	41 518	41 733	41 873	42 013	42 153
Bankskuld kr/kvm	12 364	12 428	12 470	12 511	12 553
Belåningsgrad	109%	109%	110%	133%	133%
Amortering under året	215	140	140	140	140
Räntekostnad, %	4,30%	4,65%	5,04%	4,65%	5,25%
Likvida medel	990	674	282	525	326
Likviditet	123%	112%	61%	68%	50%
Kassaflöde, kr/kvm	172	157	60	92	292
Avsättning yttre fond, kr/kvm	51	30	30	30	30

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = bankskuld/taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde = resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll/ kvm bostadsyta + lokalyta

Avsättning yttre fond, kr/kvm bostadsyta + lokalyta

h

Förslag till vinstdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 031 690
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-170 000
Uttag ur yttre fond, motsvarande periodiskt underhåll	139 178
Årets resultat	-2 747 674
Till stämmans förfogande	-3 810 186

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-3 810 186
--	-------------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

h

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 064 094	4 052 970
Summa rörelseintäkter		4 064 094	4 052 970
Rörelsekostnader			
Drift	2	-1 557 343	-1 551 324
Löpande underhåll	3	-146 014	-36 132
Periodiskt underhåll	4	-139 178	-10 425
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-785 966	-785 966
Summa rörelsekostnader		-2 628 501	-2 383 847
Rörelseresultat		1 435 593	1 669 123
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 982	431
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-4 187 249	-1 938 935
Summa finansiella poster		-4 183 267	-1 938 504
Resultat efter finansiella poster		-2 747 674	-269 381
Årets resultat		-2 747 674	-269 381

h

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	86 456 233	87 242 199
Summa materiella anläggningstillgångar		86 456 233	87 242 199
Summa anläggningstillgångar		86 456 233	87 242 199
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 154	43 988
Övriga fordringar		30	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	177 320	168 176
Summa kortfristiga fordringar		184 504	212 164
<i>Kassa och bank</i>		990 338	673 917
Summa omsättningstillgångar		1 174 842	886 081
SUMMA TILLGÅNGAR		87 631 075	88 128 280

h

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 260 000	46 260 000
Fond för yttre underhåll		548 190	517 368
Summa bundet eget kapital		46 808 190	46 777 368
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 062 512	-762 310
Årets resultat		-2 747 674	-269 381
Summa ansamlad förlust		-3 810 186	-1 031 690
Summa eget kapital		42 998 004	45 745 678
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		41 278 269	41 593 269
Summa långfristiga skulder		41 278 269	41 593 269
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	240 000	140 000
Leverantörsskulder		154 644	106 696
Skatteskulder		67 595	66 715
Övriga skulder	11	2 398 802	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	493 761	475 922
Summa kortfristiga skulder		3 354 802	789 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 631 075	88 128 280
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		43 000 000	43 000 000
		43 000 000	43 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

lv

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade Byggnader skrivs av enligt rak avskrivningsplan med nyttjandeperioden 120 år. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	120 år	linjär
-----------	--------	--------

Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1.189.264 kr.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Hyra garage	154 214	152 500
Årsavgift från bostadsrätter	3 606 244	3 606 601
El	190 016	191 606
Bredband Tele2	98 340	98 340
Överlåtelser och pantförskrivelser	14 900	3 764
Övriga intäkter	380	159
Summa	4 064 094	4 052 970

h

Not 2 Drift

	2015	2014
El	209 060	233 888
Uppvärmning	360 202	338 970
Avgift Samfällighetsföreningen	214 036	214 036
Obligatoriska besiktningkostnader	3 016	1 532
Hissbesiktning	7 716	3 761
Fastighetsförsäkring	28 913	28 495
Tomträttsavgäld	237 312	237 312
Kabel TV	54 164	54 178
Bredband Tele 2	94 243	98 340
Fastighetsförvaltning enligt avtal	128 014	127 650
Fastighetsförvaltning utöver avtal	2 132	805
Serviceavtal	1 875	8 055
Kommunal fastighetsavgift, lägenheter	34 155	33 440
Förbrukningsinventarier	1 099	0
Förbrukningsmaterial	7 018	13 203
Telefon, hiss	1 785	2 042
Extern revisor	12 500	13 775
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	1 200	0
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	68 139	66 608
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 567	1 887
Konsultarvode	5 500	0
Medlemskap i Branchorganisation	5 730	5 730
Administrativa kostnader	11 856	9 163
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	44 500	44 400
Sociala avgifter arvode	14 611	14 054
Summa	1 557 343	1 551 324

Not 3 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2015	2014
Löpande underhåll/reparationer, allmänt	24 029	0
Löpande underhåll/reparationer bostäder	9 651	2 406
Löpande underhåll/reparationer tvättutrustning	7 472	7 494
Löpande underhåll/reparationer VA/Sanitet	3 251	0
Löpande underhåll/reparationer värme	26 900	7 500
Löpande underhåll/reparationer, el	4 457	10 511
Löpande underhåll/reparationer ventilation	15 707	0
Löpande underhåll/reparationer, tele/TV/porttelefon	14 808	0
Löpande underhåll/reparationer, hissar	17 868	2 462
Löpande underhåll/reparationer, fastighet utvändigt, dörrar	2 467	1 656
Löpande underhåll/reparationer, Markytor, hårdgjorda	0	4 103
Löpande underhåll/reparationer, garage	2 913	0
Försäkringsskador	16 491	0
Summa	146 014	36 132

h

Not 4 Periodiskt underhåll

Till periodiskt underhåll redovisas kostnader för underhåll som är planerat enligt föreningens underhållsplan. Motsvarande belopp tas ut från fond för yttre underhåll.

	2015	2014
Upprättande av underhållsplan	0	10 425
Planerat Uh/Rep Installationer värme	95 000	0
Planerat Uh/Rep Installation ventilation	44 178	0
Summa	139 178	10 425

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015	2014
Avskrivning byggnader	785 966	785 966
Summa	785 966	785 966

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader, fastighetslån	742 664	993 409
Kostnad SWAP, räntesäkring	1 045 783	945 526
Swap, reglering kostnad kommande års skuld	2 398 802	0
Summa	4 187 249	1 938 935

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	89 260 000	89 260 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 260 000	89 260 000
Ingående avskrivningar	-2 017 801	-1 231 835
Årets avskrivningar	-785 966	-785 966
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 803 767	-2 017 801
Utgående redovisat värde	86 456 233	87 242 199
Bokfört värde byggnader	86 456 233	87 242 199
86 456 233	87 242 199	
Taxeringsvärde byggnader	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	6 200 000	6 200 000
38 200 000	38 200 000	

Fastighetsbeteckningar: Selen 6

Marken innehas med tomträtt.

Värdeår: 2005 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

h

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 528	12 229
Förutbetald kostnad Bostadsrätterna	5 730	5 730
Förutbetald Fortnox	1 630	1 630
Förutbetald Kabel-TV	13 541	13 541
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 235	16 390
Förutbetald tomträttsavgäld	118 656	118 656
Summa	177 320	168 176

Not 9 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 260 000	517 368	-762 309	-269 381
Disp. enl. stämmobeslut			-269 381	269 381
Ianspråktagande år 2015 av yttre fond		-139 178	139 178	
Avsättning år 2015 yttre fond		170 000	-170 000	
Årets resultat				-2 747 674
Belopp vid årets utgång	46 260 000	548 190	-1 062 512	-2 747 674

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats % 2015-12-31	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Nästa års amortering
Nordea	1,247	2016-05-16	16 453 769	60 000
Nordea*	1,276	2017-02-03	15 139 500	80 000
Nordea**	1,276	2017-02-03	9 925 000	100 000
			41 518 269	240 000

Kortfristig del av långfristig skuld 240.000 kronor (140.000 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 40.318.269kronor (41.033.269 kronor).

Föreningen har genom s k Ränteswap räntesäkrat delar av lånebeloppet

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

**Lånebeloppet är räntesäkrat till 3,99% ränta t o m 2020-12-30

Till detta kommer bankens marginal.

Marknadsvärdet till swapparna är per 2015-12-31 -2.398.802 kr.

h

Not 11 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Ränteswap, skuld resterande löptid	2 398 802	0
Summa	2 398 802	0

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet styrelsearvode	44 500	44 400
Upplupna sociala avgifter	13 981	13 320
Upplupen kostnad förvaltning	9 617	0
Upplupen räntekostnad	209 046	226 718
Förutbetalda hyror och avgifter	204 217	179 084
Upplupet arvode extern revision	12 400	12 400
Summa	493 761	475 922

h

Brf Sadelmakaren 3
Org.nr 769611-4409

Bunkeflostrand 2016-04-20


Maria Svensson
Ordförande


Camilla Ronnelin


Elisabeth Elm

Daniel Johansson



Stefan Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-17


Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sadelmakaren 3, org nr 769611-4409

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sadelmakaren 3 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sadelmakaren 3 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 17 maj 2016



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor