

**ÅRSREDOVISNING
2018**

BRF Sadelmakaren 3
769611-4409

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

Kontaktuppgifter till styrelsen
Sadelmakaren3@gmail.com

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



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Sadelmakaren 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-27 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-01-12.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö kommun

Föreningen äger byggnad och har marken med tomträtt med beteckningen Selen 6, Malmö kommun.

Föreningens gatuadress: Sadelmakarebyn 4A-D, 218 40 Bunkeflostrand

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Moderna Försäkringar.

Bostadsrättstillägget ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen, som valdes på fjolårets ordinarie föreningsstämma, har haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Maria Svensson	Ordförande	2019
Camilla Ronnelin	Ledamot	2020
Elisabeth Elm	Ledamot	2019
Daniel Johansson	Ledamot	2019

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, av två ledamöter i föreningen.

Revisor

Liselotte Herrlander

Valberedning

Styrelsen

Förvaltning

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

Information om fastigheten

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

Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av 2 stycken hus, ett på 4 våningar och ett på 5 våningar med totalt 55 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också ett garage med 26 parkeringsplatser. Den totala boytan uppgår till 3 358 kvm. Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

Lägenhetsfördelning

14 stycken 1 rum och kök

15 stycken 2 rum och kök

26 stycken 3 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-29. 8 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Förutom det löpande arbetet som pågår hela året med föreningens ekonomi, underhåll och kontakt med de boende har vi mer specifikt gjort detta.

-Vi har uppdaterat vårt avtal med Wasabi

-Vi har gjort en ny energideklaration. Enligt lag ska den göras vart 10 år.

-Service i tvättstugan har blivit utfört.

-Styrelsen har gemensamt med Wasabi gått över fasaden på fastigheten. Den kommer framöver att rengöras/tvättas och åtgärdas/förstärkas där det behövs.

-Bredbandsbolaget har blivit till Telenor och därefter kan boxen användas av den nya ägaren.

-Cykelförråd har rensats ut.

-Efter energideklarationen fick vi en lista på åtgärder som kan förbättra vår förbrukning. Styrelsen jobbar vidare med detta, det är löpande arbete. Bland annat kommer våra armaturer med lampor i fastigheten att bytas ut till LED. Vi kommer på så sätt att spara pengar i framtiden på dennas kostnadspunkt.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2027. Den uppdaterades 2017 och sträcker sig fram till 2033.

Utfört underhåll

Inga större underhåll har skett under 2018.

Framtida underhåll

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

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Fasad	2019	Tvätt, målning och lagning
Balkongräcken	2020	
Trädäck	2020	
Tvättstuga	2020	Maskiner byts ut vid behov
Underhållsplan	2020	Revidering, uppdateras var 6:e år
Garageport	2025	Byte av garageport om behovet finns
Trapphus	2025	Målning
Frånluftsfläktar	2025	Byte av fläktarna

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 65 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 13 st överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Föreningens Ekonomi

Styrelsens anser att ekonomin är bra och stabil. Vi har ett bra kassaflöde/kvm och vi avsätter pengar till en underhållsfond. Fonden ska användas till planerat framtida underhåll.

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2018.

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2019 oförändrade. Utöver avgiften debiteras medlemmarna en elkostnad.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor</i>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	967	967	1074	1074	1074
Nettoomsättning	3 703	3 734	4 119	4 064	4 053
Årets resultat	376	496	785	-2 748	- 269
Totalt eget kapital	44 655	44 279	43 783	42 998	45 746
Balansomslutning	86 962	87 159	87 229	87 631	88 128
Soliditet, %	51%	51%	50%	49%	52%
Bokfört värde, byggnader och mark	84 098	84 884	85 670	86 456	87 242
Taxeringsv.,byggnader och mark	51 400	51 400	51 400	38 200	38 200
Taxeringsvärde, byggnader	38 000	38 000	38 000	32 000	32 000
Låneskuld	40 798	41 038	41 278	41 518	41 733
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	12 149	12 221	12 292	12 364	12 428
Belåningsgrad, %	79%	80%	80%	109%	109%
Amortering under året	240	240	240	215	140
Räntekostnad, %	1,24%	1,25%	4,18%	4,30%	4,65%
Likvida medel	2 101	2 101	1 381	990	674
Likviditet, %	109%	109%	187%	123%	112%
Kassaflöde, kr/kvm	357	400	230	172	157
Avsättning yttre fond, kr/kvm	51	51	51	51	30

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt:

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / kortfristiga skulder

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 260 000	804 274	-3 280 906	495 692	44 279 060
Disp. enligt stämmobeslut			495 692	-495 692	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		170 000	-170 000		0
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll		-37 813			-37 813
Årets resultat			37 813		37 813
Belopp vid årets utgång	46 260 000	936 461	-2 917 401	375 839	44 654 899

Insatserna överensstämmer med total insats enligt ekonomisk plan.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-2 785 214
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-170 000
ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	37 813
årets vinst	375 839
Summa, till stämmans förfogande	-2 541 562

Styrelsen föreslår följande disposition:

till ansamlad förlust överföres	-2 541 562
Summa	-2 541 562

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 702 878	3 734 389
Summa rörelseintäkter		3 702 878	3 734 389
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 938 167	-1 852 224
Övriga externa kostnader	4	-12 500	0
Personalkostnader och arvoden	5	-88 314	-88 314
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-785 966	-785 966
Summa rörelsekostnader		-2 824 947	-2 726 504
Rörelseresultat		877 931	1 007 885
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 062	3 913
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-506 154	-516 106
Summa finansiella poster		-502 092	-512 193
Resultat efter finansiella poster		375 839	495 692
Resultat före skatt		375 839	495 692
Årets resultat		375 839	495 692

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	84 098 335	84 884 301
Summa materiella anläggningstillgångar		84 098 335	84 884 301
Summa anläggningstillgångar		84 098 335	84 884 301
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 115	8 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	177 770	164 599
Summa kortfristiga fordringar		184 885	172 741
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 678 938	2 101 475
Summa kassa och bank		2 678 938	2 101 475
Summa omsättningstillgångar		2 863 823	2 274 216
SUMMA TILLGÅNGAR		86 962 158	87 158 517

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 260 000	46 260 000
Fond för yttre underhåll		936 461	804 274
Summa bundet eget kapital		47 196 461	47 064 274
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 917 401	-3 280 906
Årets resultat		375 839	495 692
Summa fritt eget kapital		-2 541 562	-2 785 214
Summa eget kapital		44 654 899	44 279 060
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut	11	14 819 500	40 798 269
Summa långfristiga skulder		14 819 500	40 798 269
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10,11	25 978 769	240 000
Leverantörsskulder		228 374	178 976
Skatteskulder		145 860	72 325
Övriga skulder		788 221	1 181 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	346 535	408 823
Summa kortfristiga skulder		27 487 759	2 081 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 962 158	87 158 517

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad 120 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 2018 1.337 kronor per

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1.189.264 kronor.

Exceptionella intäkter och kostnader

Om föreningen har haft intäkter eller kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst lämnas upplysning om arten och storleken i not till respektive resultatpost.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgift bostadsrätter	3 245 897	3 245 878
Intäkt överlåtelse- och panthantering	16 567	26 603
Hyra garage	155 500	155 500
El	170 216	180 144
Bredband Tele2	98 340	98 340
Påminnelseavgift	360	240
Intäkter andrahandsuthyrning	14 427	23 083
Övr ersättn och intäkter	1 570	4 602
Summa	3 702 877	3 734 390

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2018	2017
Summering per grupp		
Driftskostnader; se spec. nedan	1 692 747	1 674 586
Löpande underhåll, se spec. nedan	207 607	116 972
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	37 813	60 666
	1 938 167	1 852 224
Specifikation driftskostnader		
El	282 913	241 058
Uppvärmning	431 296	421 352
Snörenhållning och halkbekämpning	0	1 137
Avgift Samfällighetsföreningen	214 036	214 081
Tillsyn LSO	0	3 468
Hissbesiktning	0	4 008
Fastighetsförsäkring	31 290	30 791
Tomträttsavgäld, avtal t o m 2024-12-31	237 312	237 312
Kabel-TV	0	59 031
Telenor	170 201	98 340
Fastighetsförvaltning enligt avtal	113 755	127 647
Fastighetsförvaltning utöver avtal	7 767	15 281
Serviceavtal	0	6 329
Fastighetsskatt bostäder	73 535	72 325
Förbrukningsinventarier	0	6 670
Förbrukningsmaterial	11 960	11 211
Telefon, hiss	4 597	4 296
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	0	800
Extern revisor	13 250	13 125
Styrelse	2 754	0
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	64 425	64 825
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 527	1 875
Kostnad överlåtelse- och panthantering	8 244	19 545
Administrativa kostnader	14 155	14 349
Medlemskap bostadsrätterna	5 730	5 730
	1 692 747	1 674 586
Specifikation löpande underhåll, reparationer		
Bostäder VVS	1 100	2 188
Gem utrymme tvättutrustning	65 910	3 656
Installationer värme	15 511	59 502
Installationer ventilation	48 397	11 404
Installationer lås och larm	10 170	10 170
Installationer hissar	57 164	23 091
Fastighet utvändigt, dörrar	3 501	0
Garage o p-plats	5 854	6 961
	207 607	116 972

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

Gem utrymme	15 625	0
Installation ventilation	22 188	45 166
Garage o p-plats	0	15 500
	37 813	60 666

Not 4 Övriga externa kostnader

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär.

	2018	2017
Konsultarvode	12 500	0
Summa	12 500	0

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	67 200	67 200
Sociala avgifter	21 114	21 114
Summa	88 314	88 314

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Avskrivning byggnader, enligt plan	785 966	785 966
Summa	785 966	785 966

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader, fastighetslån	458 664	462 338
Kostnad SWAP, räntesäkring	440 333	448 725
SWAP, reglering kommande års skuld	-392 843	-394 966
	506 154	516 097

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	89 260 000	89 260 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 260 000	89 260 000
Ingående avskrivningar	-4 375 699	-3 589 733
Årets avskrivningar	-785 966	-785 966
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 161 665	-4 375 699
Utgående redovisat värde	84 098 335	84 884 301
Bokfört värde byggnader	84 098 335	84 884 301
	84 098 335	84 884 301
Taxeringsvärden byggnader	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärden mark	13 400 000	13 400 000
	51 400 000	51 400 000

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

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 037	13 038
Förutbetald Kabel-TV	0	5 981
Förutbetald kostnad Internet	43 207	24 585
Övriga förutbetalda kostnader	0	1 121
Förutbetald Fortnox	2 870	1 217
Förutbetald tomträttsavgäld	118 656	118 656
Summa	177 770	164 598

Not 10 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
	43 000 000	43 000 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Nästa års
	2018-12-31	slutbetalning	2018-12-31	amortering
Nordea	0,75	2019-11-05	9 625 000	9 625 000
Nordea	1,10	2019-04-17	16 273 769	16 273 769
Nordea*	1,30	2020-10-15	14 899 500	80 000
			40 798 269	25.978.769

Kortfristig del av skulden är 25.978.769 kronor, vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår. Redovisas som "Skulder till kreditinstitut" under kortfristiga skulder.
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 39.838.269 kronor.

Föreningen har genom s k Ränteswap räntesäkrat delar av lånebeloppet

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

Till detta kommer bankens marginal. Marknadsvärdet till swappen är per 2018-12-31 -788.221 kronor.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	67 200	67 200
Upplupna sociala avgifter	21 114	21 114
Upplupen räntekostnad	64 783	65 659
Förutbetalda hyror och avgifter	181 037	242 449
Upplupen kostnad extern revision	12 400	12 400
Summa	346 534	408 822

Bunkeflostrand 2019- -

Maria Svensson
Ordförande

Camilla Ronnelin

Elisabeth Elm

Daniel Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor