

Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3

Organisationsnummer 769611-4409

Årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3, Malmö kommun, lämnar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2009, föreningens femte verksamhetsår.

Innehåll	Sida
Kallelse	2
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Revisionsberättelse	15

Kallelse föreningsstämma

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma söndagen den 23 maj 2010 kl. 16.00

Plats:

BoAktiv, Sadelmakarebyn 6

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningens byggnad

Byggnaden, som uppfördes av Open House Production AB under 2005, ligger i Malmö kommun och har beteckningen Selen 6. Föreningen förvärvade den 1 juli 2005 tomträtten till fastigheten Sadelmakaren 3 av Open House Production AB.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

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 2 st. femvåningshus med 55 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 26 st. garageplatser.

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 Severins Bygg och Fastighetservice Malmö om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel från och med januari 2009 och löpande. Enligt avtal fakturerar Severins föreningen enligt ett fastlagt pris.

h

Föreningsfrågor

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

Föreningen hade vid årets slut 71 medlemmar.

Under året har vi fått installerat vattenmätare i vår fastighet, 2 st. till antalet. Detta för att vi bättre ska ha kontroll på vår egen förbrukning gentemot de andra husen i Sadelmakarebyn. Det har just nu blivit till det bättre, menat att det har minskat vår vattenförbrukning lite grand. Alla kan ju ha det i åtanke att vi numera betalar helt och hållet för vår egen förbrukning. Tidigare var ju vattenförbrukningen gemensam för hela Sadelmakarebyn och vi betalade en % del av denna.

Styrelsen tog ett beslut om att själva göra namnbyten vid entrén och postlådorna vid överlåtelse.

Styrelsen har sett över brandskyddet i fastigheten. Detta har gjorts efter mallar från räddningsverket och vi har ett bra skydd. Även rökluckorna högst upp i varje trapphus är kontrollerade.

Vi har säkrat ned vårt el-abonnemang och det har blivit billigare.

Vi har kontaktat gatukontoret angående parkeringsförbud på Vedgatan, att bilarna kör på cykelvägarna och att hastigheten är för hög allmänt inom området. Men gatukontoret har avvisat våra krav.

Vi såg över rabatterna runt huset i markplan och planterat lite nya marktäckare här. Men detta är ett fortlöpande arbete som kommer att fortgå.

Styrelsen valde själva att ta hand om snöskottningen på jourtid, för att spara pengar.

Som vanligt hölls ett årsmöte där 12 lägenheter var representerade. Vi hade också en föreningsfest i slutet av augusti.

Samfällighet

Det beslutades om att sätta upp vattenmätare på fastigheterna i Samfälligheten Selen, så att varje fastighet bara behöver betala det vatten som de använder.

Information om att inte använda miljöhuset mellan 08-22, har satts upp eftersom det förs för mycket oväsen när man slänger burkar och glas m.m. Alla kan ju försöka tänka på detta. Det har även diskuterats om att sätta lås på miljöhuset så att endast behöriga från Sadelmakarebyn har tillträde, så att vi kan få en bättre sopsortering och hålla kostnader nere.

Det har anordnats en boulebana på torget och en platta har satts över fontänen. Det har avsatts pengar för att plantera nya växter i cementrören.

Samfälligheten har proklamerat för hastighetsbegränsning i området, men fått avslag.

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 minst 3 och högst 7 ledamöter med 0 eller högst 3 suppleanter.

Styrelsen hade under 2008 och fram till ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2009 följande sammansättning:

Maria Svensson	Ordförande
Hanna Nordström	Kassör
Camilla Ronnelin	Sekreterare
Jörgen Lundgren	Ledamot
Joakim Bjunö	Ledamot
Ingunn Storstad	Ledamot
Peter Rasmussen	Ledamot

Jim Elm	Suppleant
---------	-----------

På ordinarie föreningsstämma 2009 valdes en styrelse bestående av medlemmar i föreningen. Den nya styrelsen hade följande sammansättning:

- Maria Svensson, Camilla Ronnelin, Hanna Nordström, Jörgen Lundgren, Ingunn Storstad, Joakim Bjunö, Jim Elm och Robin Petersson.

1 st. ledamot har lämnat sin plats i styrelsen under 2009.

Styrelsens sammansättning efter den 9 juni 2009

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

h

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.
- Arvode har utbetalats för styrelsens arbete under 2009.
För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Nordeuropa Försäkring.

Valberedning

Styrelsen valdes som valberedning på ordinarie föreningsstämma.

Revisorer

Föreningen ska ha minst 1 och högst 3 ordinarie revisorer med 0 eller högst 2 suppleanter. Minst 1 ska vara auktoriserad. Vi anlitar Liselott Herrlander som är auktoriserad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2 st. lägenhetsöverlåtelser har skett under året.

Eftersom resultatet för 2009 är negativt och att vi nu har ett balanserat underskott så sätter vi inte av några pengar till yttre fond i år, för då skulle det balanserade underskottet öka.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Vi sätter inte av några pengar till yttre fond varken 2009 eller 2010, detta för att inte öka det balanserade underskottet. Vi börjar sätta av pengar igen 2011.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes 2009-01-01 med 5 %.

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

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 ger inga garantier för att framtida hyreshöjningar inte blir av. Höjningen görs i så fall för att täcka höjda kostnader som uppstår i framtiden. Hyran ska också täcka kostnader för el och uppvärmning plus ökade kostnader för samfälligheten.

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	105 207
Årets resultat	-201 174
Summa	-95 968

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så;

att till föreningens fond för yttre underhåll avsätts	0
att i ny räkning överföra	-95 968
Summa	-95 968

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

h

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Nettoomsättning			
Nettoomsättning	1	3 104 231	2 999 988
Summa intäkter		3 104 231	2 999 988
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll / reparationer	2	-59 864	-6 721
Drift	3,4	-1 006 288	-1 045 174
Avskrivning byggnad	5	-149 334	-142 223
Summa kostnader		-1 215 486	-1 194 118
Bruttoresultat		1 888 745	1 805 870
Rörelseresultat		1 888 745	1 805 870
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 151	29 722
Räntekostnader		-2 011 115	-1 934 668
Räntebidrag		157 357	220 300
Tomträttsavgäld		-237 312	-237 383
Summa finansiella poster		-2 089 919	-1 922 029
Årets resultat		-201 174	-116 159
Justerat årets resultat efter avsättning/uttag till/från fond för yttre underhåll			
Avsättning enligt ekonomisk plan		0	-100 000
Uttag ur fond för yttre underhåll (planerat underhåll)		0	0
Justerat årets resultat		-201 174	-216 159

h

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	5	88 703 993	88 853 327
Summa anläggningstillgångar		88 703 993	88 853 327
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Tillfälligt förskott		1 000	1 000
Övriga kortfristiga fordringar		0	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	44 960	199 126
Summa kortfristiga fordringar		45 960	200 158
<u>Kassa och bank</u>			
Nordea		771 145	926 744
Summa omsättningstillgångar		817 105	1 126 902
SUMMA TILLGÅNGAR		89 521 098	89 980 229

h

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		46 260 000	46 260 000
Fond för yttre underhåll		350 000	250 000
Summa bundet eget kapital		46 610 000	46 510 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		105 207	321 366
Årets resultat		-201 174	-116 159
Summa fritt eget kapital		-95 968	205 207
Summa eget kapital		46 514 032	46 715 207
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	42 293 269	42 433 269
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		140 000	140 000
Förutbetalda månadsavgifter		152 381	200 437
Leverantörsskulder		107 713	148 122
Övriga kortfristiga skulder		50	12 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	313 653	330 217
Summa kortfristiga skulder		713 797	831 753
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 521 098	89 980 229
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut			
Pantbrev i fastighet		43 000 000	43 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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 0,17%.

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 26,3 % inkomstskatt. Föreningen har per 2009-12-31 ett underskott om 1.189.264 från tidigare år som kan användas vid denna beräkning. Föreningen betalar därför ingen inkomstskatt år 2009.

Övrigt

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

h

Noter

1 Nettoomsättning

	2009	2008
Årsavgifter bostäder	2 944 080	2 803 728
Hysesintäkter garage	149 080	139 500
Intäkt avseende årsavgifter 2005	5 738	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	5 332	17 759
Övriga intäkter	1	39 001
Summa	3 104 231	2 999 988

2 Löpande underhåll / reparationer

	2009	2008
Löpande underhåll/reparationer, allmänt	1 606	2 484
Löpande underhåll/reparationer, tvättutrustning	1 940	4 045
Löpande underhåll/reparationer, installationer VA/Sanitet	3 118	0
Löpande underhåll/reparationer, värme	34 500	0
Löpande underhåll/reparationer, hissar	18 700	192
Summa	59 864	6 721

3 Avgift samfällighetsförening (spec av kostnadspost under not 4 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 2009/2008 består av.	2009	2008
Underhåll och reparationer	7 193	9 123
Elkostnad	7 872	7 867
Vatten och avlopp	100 853	78 178
Sopsuganläggning, tömning	38 442	37 697
Fastighetsskötsel	37 592	0
Snö och halkbekämpning	1 749	803
Övriga kostnader, administration	3 617	3 577
Finansiella poster	179	-446
Förnyelsefond	666	0
Summa	198 163	136 799

h

4 Drift

	2009	2008
Elavgift	75 076	108 896
Uppvärmning	329 716	341 734
Vatten & avlopp	0	7 894
Sophämtning/avfallshantering	2 664	10 924
Avgift samfällighetsförening, Spec not 3	198 199	136 799
Obligatoriska besiktningkostnader	7 004	2 730
Kabel-TV	46 146	44 454
Fastighetsförsäkring	28 309	22 908
Fastighetsförvaltning enligt avtal	127 539	242 455
Fastighetsförvaltning utöver avtal	21 238	2 723
Telefon, hiss	1 457	7 440
Förbrukningsinventarier/material	10 334	757
Förbrukningsmaterial administration	2 029	3 138
Föreningsstämma	1 750	1 000
Föreningsverksamhet	0	620
Advokat och rättegångskostnader	17 348	0
Medlemskap i SBC	5 100	0
Konsultarvode, energideklaration och underhållsplan	0	42 500
Ekonomisk förvaltning	60 291	0
Bankkostnader	3 359	2 794
Extern revisor	10 500	10 375
Styrelsearvode	42 800	41 000
Sociala avgifter styrelsearvode	13 876	12 882
Bolagsverket	900	800
Övriga kostnader	653	351
Summa	1 006 288	1 045 174

5 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 %.

	2009	2008
Ingående värde byggnader	89 260 000	89 260 000
Akkumulerad ingående avskrivning	-406 673	-264 450
Årets avskrivning	-149 334	-142 223
Summa	88 703 993	88 853 327

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

h

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 483	10 833
Förutbetald avgift samfälligheten	0	5 796
Förutbetald Kabel-TV	0	11 529
Förutbetald tomträttsavgäld	0	118 656
Upplupet räntebidrag	32 346	45 284
Övriga förutb kostnader och upplupna intäkter	131	7 028
Summa	44 960	199 126

7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	46 260 000	250 000	321 365	-116 159
Disp. efter stämmobeslut		100 000	-216 158	116 159
Årets resultat				-201 174
Belopp vid årets utgång	46 260 000	350 000	105 207	-201 174

8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Belopp	Ränta 09-12-31	Justeras	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år				
Nordea	16 813 769	3,92 %	rörlig ränta*	60 000
Nordea	15 619 500	3,92 %	rörlig ränta **	80 000
SBAB	10 000 000	3,67 %	rörlig ränta***	0
Summa	42 433 269			140 000
Amortering 2010	140 000			
Skuld enligt BR	42 293 269			

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 140 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 41 733 269 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

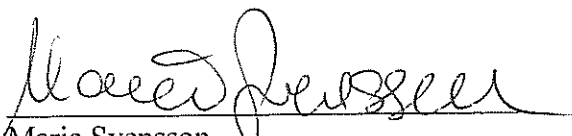
***Lånebeloppet är räntesäkrat till 4,41% ränta t o m 2012-11-01

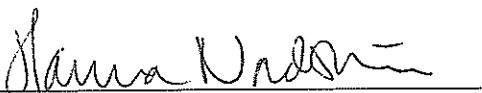
9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2009-12-31	2008-12-31
Upplupen kostnad förvaltning	0	8 773
Upplupen räntekostnad	239 553	257 562
Upplupet styrelsearvode	42 800	41 000
Upplupna sociala avgifter	13 876	12 882
Upplupet arvode extern revision	10 000	10 000
Uppl kostnad samfälligheten	6 855	0
Övriga upplupna kostnader	569	0
Summa	313 653	330 217

Brf Sadelmakaren 3
769611-4409

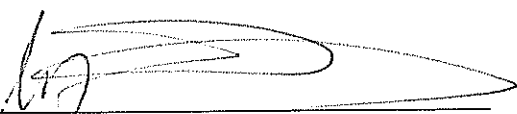
Malmö 2010-04-23

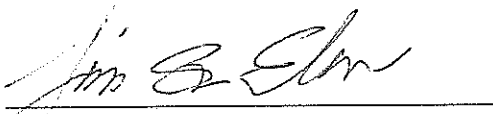

Maria Svensson

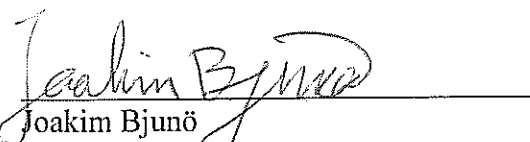

Hanna Nordström


Jörgen Lundgren



Camilla Ronnelin


Ingunn Storstad


Jim Elm


Joakim Bjunö

Revisionsberättelse har avgivits 8/5 2010


LISELOTTE HERRLANDER

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3 i Malmö
Org.nr 769611-4409

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3 i Malmö för räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31. 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 min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 ersättningskyldig 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 oss 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 8 maj 2010



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor