

**ÅRSREDOVISNING**  
**FÖR**  
**BRF SADELMAKAREN 3**  
**769611-4409**

**Räkenskapsåret**  
**2013-01-01 - 2013-12-31**

***Innehåller kallelse till stämma 2014-05-27***

# KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 27 maj 2014, kl 19.00

Plats: Skomakarebyn 8, plan 2

**Styrelsen**

## DAGORDNING

1. Öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer jämte stämμοordföranden att justera protokollet, tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvode till styrelsen och revisorer för nästkommande Verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor/er och suppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutning

## Årsredovisning

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3, 769611-4409, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadstäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Selen 6, Malmö kommun.

Adress, Sadelmakarebyn 4A-B-C-D

Föreningens byggnader, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler, uppfördes år 2005.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade via Försäkringsbyrån i Skåne AB.

Bostadsytan är 3358 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens 55 bostäder fördelar sig enligt följande:

1 rum och kök	14 st
2 rum och kök	15 st
3 rum och kök	26 st
Garageplatser	26 st

### Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-04. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2004-10-11.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2013-05-08. 9 medlemmar var närvarande och representerade 9 lägenheter

### Styrelse

		Vald t. o. m. stämma
Maria Svensson	Ledamot	2014
Camilla Ronnelin	Ledamot	2014
Jim Elm	Ledamot	2015
Elisabeth Elm	Ledamot	2015
Frank Thind	Ledamot	2014
Stefan Larsson	Ledamot	2014

W

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av ledamöterna, två i förening.

Föreningen hade vid årets slut 72 medlemmar.

### **Revisor**

Auktoriserade revisorn Liselotte Herrlander.

### **Valberedning**

Styrelsen valdes vid stämman.

### **Förvaltning**

Ekonomisk förvaltning har utförts av Kanslihuset AB.

Teknisk förvaltning har utförts av Severins Bygg & Fastighetservice

### **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 2014 är 44.400 kr (år 2013, 44.500 kr)

### **Föreningsaktiviteter**

Garagets ytterdörrar har blivit förstärkta med ställister för att förhindra att obehöriga tar sig in i fastigheten.

### **Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

2011 gjordes underhåll och inoljning av trädetaljer på fastigheten.

### **Väsentliga händelser under året**

Styrelsen omförhandlade lånen hos Nordea till lägre räntor. Under året har föreningen haft 5 överlåtelser.

### **Framtida underhåll, underhållsplan**

Inga planerade underhåll de närmaste åren pga. att fastigheten är ny.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes 2013-01-01 med 2% och 2014-01-01 med 2%.

## Föreningens ekonomiska ställning och resultat

### 5 års översikt, belopp i tkr

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	3 997	3 949	3 530	3 316	3 104
Årsavgift kr/kvm	1 058	1 037	979	934	881
Årets resultat	21	135	-406	-250	-201
Balansomslutning	88 473	88 923	88 887	89 295	89 521
Skulder till kreditinstitut	41 873	42 013	42 153	42 293	42 433
Räntekostnad, %	5,04%	4,65%	5,25%	4,86%	4,73%
Likvida medel	281	525	326	522	771
Soliditet, %	52,0%	51,7%	51,6%	51,8%	51,9%

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

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk.

Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	-593 796
årets resultat	21 061
<b>Summa</b>	<b>-572 735</b>
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll överföres	100 000
uttag från fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-672 735
<b>Summa</b>	<b>-572 735</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Nettoomsättning	1	3 996 658	3 948 904
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 996 658</b>	<b>3 948 904</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Löpande underhåll / reparationer	2	-47 211	-47 998
Drift	3	-1 393 945	-1 400 012
Avskrivning byggnad	4	-181 516	-172 872
<b>Summa kostnader</b>		<b>-1 622 672</b>	<b>-1 620 882</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2 373 986</b>	<b>2 328 022</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 373 986</b>	<b>2 328 022</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		20	1 269
Räntekostnader		-2 115 664	-1 956 824
Tomträttsavgäld		-237 281	-237 312
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 352 925</b>	<b>-2 192 867</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>21 061</b>	<b>135 155</b>
<b>Justerat årets resultat efter avsättning/uttag till/från fond för yttre underhåll</b>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		100 000	100 000
Uttag ur fond för yttre underhåll (planerat underhåll)		0	0
<b>Justerat årets resultat</b>		<b>-78 939</b>	<b>35 155</b>

h

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	4	88 028 165	88 209 681
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>88 028 165</b>	<b>88 209 681</b>

**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar

Handkassa		1 000	1 000
Hyses- och avgiftsfordringar		0	25 917
Kundfordringar		0	256
Övriga kortfristiga fordringar		282	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	162 097	161 045
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>163 379</b>	<b>188 218</b>

Kassa och bank

Nordea		281 366	524 767
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>444 746</b>	<b>712 985</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>88 472 911</b>	<b>88 922 666</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>6</b>		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		46 260 000	46 260 000
Fond för yttre underhåll		327 793	227 793
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>46 587 793</b>	<b>46 487 793</b>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-593 796	-628 951
Årets resultat		21 061	135 155
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-572 735</b>	<b>-493 796</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 015 058</b>	<b>45 993 997</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	<b>7</b>	41 733 269	41 873 269
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld		140 000	140 000
Förutbetalda månadsavgifter		103 381	153 314
Leverantörsskulder		151 305	371 706
Skatteskulder		70 785	73 315
Övriga kortfristiga skulder		0	278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>8</b>	259 112	316 787
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>724 583</b>	<b>1 055 400</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>88 472 911</b>	<b>88 922 666</b>
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>			
Pantbrev i fastighet		43 000 000	43 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga <i>h</i>



## 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 74 år och att byggnaden kommer att vara till hälften avskriven efter cirka 59 år. Byggnader har i år skrivits av med 0,20%.

### Inkomstskatt

Riksdagen beslutade i december 2006 att avskaffa den så kallade schablonbeskattningen vid inkomstskattberäkning. Föreningen har inte några skattepliktiga intäkter under 2013. Föreningen har per 2013-12-31 ett underskott om 1.189.264 från tidigare år som kan användas vid denna beräkning.

### 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

	2013	2012
Årsavgifter bostäder	3 535 973	3 466 791
Hysesintäkter garage	155 000	154 000
Inäkt bredband Tele2	98 340	98 340
Intäkt debitering hushållsel	196 690	225 536
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	10 655	4 192
Övriga intäkter	0	45
<b>Summa</b>	<b>3 996 658</b>	<b>3 948 904</b>

## 2 Löpande underhåll / reparationer

	2013	2012
Löpande underhåll/reparationer, allmänt	0	3 338
Löpande underhåll/reparationer, tvättutrustning	2 749	0
Löpande underhåll/reparationer, installationer VA/Sanitet	0	9 343
Löpande underhåll/reparationer, värme	10 800	-4 032
Löpande underhåll/reparationer, Installationer vent.	0	19 863
Löpande underhåll/reparationer, tele/tv/porttelefon	1 453	1 963
Löpande underhåll/reparationer, hissar	5 658	14 136
Löpande underhåll/reparationer, fastighet utvändigt	14 052	1 238
Löpande underhåll/reparationer, markytor	0	2 149
Löpande underhåll/reparationer, garage	12 499	0
<b>Summa</b>	<b>47 211</b>	<b>47 998</b>

## 3 Drift

	2013	2012
Elavgift	250 295	252 903
Uppvärmning	404 034	420 830
Avgift samfällighetsförening *	214 036	218 536
Obligatoriska besiktningkostnader	3 585	3 495
Serviceavtal, hiss och värme	14 081	7 838
Kabel-TV	51 854	51 604
Fastighetsförsäkring	28 287	27 038
Bredband, vidarefakturerat	98 340	98 340
Fastighetsavgift, halv avgift 2011-2015	33 275	37 510
Fastighetsförvaltning enligt avtal	127 553	127 578
Fastighetsförvaltning utöver avtal	1 426	0
Telefon, hiss	1 980	2 475
Förbrukningsinventarier/material	5 692	6 899
Förbrukningsmaterial administration	3 261	3 189
Föreningsstämma	600	600
Föreningsverksamhet	0	557
Konsultarvode	3 188	0
Ekonomisk förvaltning	70 452	65 288
Medlemskap SBC	5 460	5 460
Bankkostnader	3 197	1 610
Extern revisor	12 875	10 875
Styrelsearvode	45 200	42 800
Sociala avgifter styrelsearvode	14 124	13 447
Bolagsverket	900	900
Övriga kostnader	250	240
<b>Summa</b>	<b>1 393 945</b>	<b>1 400 012</b>

\*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.

#### 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 %.

	2013	2012
Ingående värde byggnader	89 260 000	89 260 000
Ackumulerad ingående avskrivning	-1 050 319	-877 447
Årets avskrivning	-181 516	-172 872
<b>Summa</b>	<b>88 028 165</b>	<b>88 209 681</b>

Fastighetens taxeringsvärde:

Bostäder: 38.200.000 varav byggnadsvärde: 28.200.000 och markvärde: 6.200.000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

#### 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 873	11 665
Förutbetald Kabel-TV/Intenet	29 938	29 332
Förutbetald tomträttsavgäld	118 656	118 625
Övriga förutb kostnader och upplupna intäkter	1 630	1 423
<b>Summa</b>	<b>162 097</b>	<b>161 045</b>

#### 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	46 260 000	227 793	-628 951	135 155
Disp. enl. stämmobeslut		100 000	35 155	-135 155
Årets resultat				21 061
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>46 260 000</b>	<b>327 793</b>	<b>-593 796</b>	<b>21 061</b>

## 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Belopp	Ränta 13-12-31	Justeras	Nästa års amortering
<b>Förfaller inom 1 år</b>				
Nordea	16 573 769	2,68 %	rörlig ränta	60 000
Nordea	15 299 500	2,47 %	rörlig ränta *	80 000
Nordea	10 000 000	2,47 %	rörlig ränta**	0
<b>Summa</b>	<b>41 873 269</b>			<b>140 000</b>
Amortering 2014	140 000			
<b>Skuld enligt BR</b>	<b>41 733 269</b>			

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 140 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 41 173 269kr.

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 på swapparna är per 2013-12-31 -275.869 kr.


## 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2013-12-31	2012-12-31
Upplupen kostnad förvaltning	5 339	2 090
Upplupen räntekostnad	185 026	248 450
Upplupet styrelsearvode	44 000	42 800
Upplupna sociala avgifter	13 747	13 447
Upplupet arvode extern revision	11 000	10 000
<b>Summa</b>	<b>259 112</b>	<b>316 787</b>

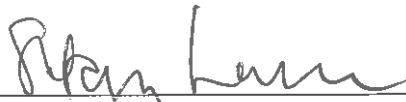
Malmö 2014-05-14

  
\_\_\_\_\_  
Maria Svensson

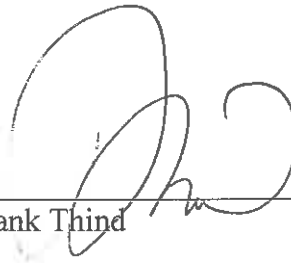
  
\_\_\_\_\_  
Elisabeth Karnal Elm

  
\_\_\_\_\_  
Jim Elm

  
\_\_\_\_\_  
Camilla Ronnelin



Stefan Larsson



Frank Thind

Revisionsberättelse har avgivits <sup>2015</sup> 2014



Liselotte Herrlander

## 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 2013.

#### 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 revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2013 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 2013.

#### 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 revisionssed 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 20 maj 2014



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor