

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF SADELMAKAREN 3

769611-4409

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Sadelmakaren 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 byggnaden på fastigheten 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 | 2018 |
| Camilla Ronnelin | Sekreterare | 2018 |
| Elisabeth Elm | Kassör | 2019 |
| Daniel Johansson | Ledamot | 2019 |

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.
Föreningens firma tecknas av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor Liselotte Herrlander

Valberedning

Styrelsen

Förvaltning

Akevo 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.

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 2017-06-14. 5 medlemmar var närvarande och 6 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) skall genomföras regelbundet och gjordes hos oss under hösten. Syftet är att visa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemen fungerar. Kontrollen ska göras av en certifierad kontrollant.

I samband med OVK gjordes också en rengöring av ventilationskanalerna. Senare gjordes också en injustering av luftflöden i badrum och kök som inte får ändras på.

När man renoverar sitt kök får det endast sättas in en likvärdig fläkt vilket betyder en spiskåpa. Den ska efteråt injusteras av en fackman, t.ex. Wasabi. I föreningens fastigheter har vi mekaniskt frånluftssystem med centralventilation.

Det är också väldigt viktigt med filter i köksfläkten. Om man inte har detta så sätter det sig fett i kanalerna som försvårar ventilationen m.m. **Vänligen se till att ni har filter i era fläktar. Har ni inget och vet inte hur ni ska gå tillväga vänligen kontakta styrelsen.**

Vi har uppdaterat vårt avtal hos Kanal Digital som förser oss med kabel-tv. Vi uppdaterade till digitalbox med HD kanaler. Under våren 2018 övergår Kanal Digital till Bredbandsbolaget.

Vi har gjort så att garageporten kan öppnas per automatik. Varje innehavare av en plats har fått kvittera ut en fjärrkontroll till denna.

Räddningstjänsten var på besök och inspekterade våra allmänna utrymmen. De påpekade att utrymningsvägar inte får vara blockerade och att inget brännbart får förvaras i trapphusen.

h

I slutet av året har vi haft möte med vår tekniska förvaltning för att gå igenom och uppdatera vårt avtal med dem.

Styrelsen har som vanligt tagit hand om snöröjning under joutid för att spara pengar till föreningen.

Samfälligheten satte under året upp nya sopkärl utanför miljöhuset. Dessa är till för hushållssopor och brännbart. I miljöhuset sorteras nu tidningar, plast, papp/kartong, glas, metall, batterier och matavfall.

Utfört underhåll

Inget underhåll är gjort under året.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

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. 15 överlåtelser har ägt rum under 2017.

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 2018 är 45,500 kr (år 2017, 44,800 kr)

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes under 2017. Årsavgiften är 967kr/kvm. Utöver avgiften debiteras medlemmarna en elkostnad. Avgiftsändring för 2018 är inte planerad.

h

Flerårsöversikt

| <i>Belopp i tusentals kronor</i> | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 3 734 | 4 119 | 4 064 | 4 053 | 3 997 |
| Årets resultat | 496 | 785 | -2 748 | - 269 | 21 |
| Totalt eget kapital | 44 279 | 43 783 | 42 998 | 45 746 | 46 015 |
| Balansomslutning | 87 159 | 87 229 | 87 631 | 88 128 | 88 473 |
| Soliditet, % | 51% | 50% | 49% | 52% | 52% |
| Bokfört värde, byggnader och mark | 84 884 | 85 670 | 86 456 | 87 242 | 88 028 |
| Taxeringsv.,byggnader och mark | 51 400 | 51 400 | 38 200 | 38 200 | 38 200 |
| Taxeringsvärde, byggnader | 38 000 | 38 000 | 32 000 | 32 000 | 32 000 |
| Årsavgift, kr/kvm | 967 | 1 074 | 1 074 | 1 074 | 1 058 |
| Bankskuld | 41 038 | 41 278 | 41 518 | 41 733 | 41 873 |
| Bankskuld, kr/kvm | 12 221 | 12 292 | 12 364 | 12 428 | 12 470 |
| Belåningsgrad, % | 80% | 80% | 109% | 109% | 110% |
| Amortering under året | 240 | 240 | 215 | 140 | 140 |
| Räntekostnad, % | 1,25% | 4,18% | 4,30% | 4,65% | 5,04% |
| Likvida medel | 2 101 | 1 381 | 990 | 674 | 282 |
| Likviditet, % | 109% | 187% | 123% | 112% | 61% |
| Kassaflöde, kr/kvm | 400 | 230 | 172 | 157 | 60 |
| Avsättning yttre fond, kr/kvm | 51 | 51 | 51 | 30 | 30 |

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt:

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Bankskuld, kr/kvm = bankskuld / kvm bostadsyta

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)

h

Förändringar i eget kapital

| | Insatser | Underhålls fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|-------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 46 260 000 | 694 940 | -3 956 936 | 785 364 |
| Disp. enl. stämmobeslut | | | 785 364 | -785 364 |
| Ianspråktagande år 2017 av yttre fond | | -60 666 | 60 666 | |
| Avsättning år 2017 yttre fond | | 170 000 | -170 000 | |
| Årets resultat | | | | 495 692 |
| Belopp vid årets utgång | 46 260 000 | 804 274 | -3 280 906 | 495 692 |

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 171 572 |
| Årets avsättning till fond för yttre underhåll | -170 000 |
| Uttag ur yttre fond, motsvarande periodiskt underhåll | 60 666 |
| Årets resultat | 495 692 |
| Till stämmans förfogande | -2 785 214 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|-------------------|
| Till balanserat resultat överförs | -2 785 214 |
|--|-------------------|

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

W

| Resultaträkning | Not | 2017-01-01 -2017-12-31 | 2016-01-01 -2016-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 3 734 390 | 4 118 676 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 734 390 | 4 118 676 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drifts- och underhållskostnader | 2, 3, 4, 5 | -1 852 224 | -1 724 800 |
| Personalkostnader | 6 | -88 314 | -58 219 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7 | -785 966 | -785 966 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 726 504 | -2 568 985 |
| Rörelseresultat | | 1 007 886 | 1 549 691 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 912 | 3 098 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -516 106 | -767 425 |
| Summa finansiella poster | | -512 194 | -764 327 |
| Resultat efter finansiella poster | | 495 692 | 785 364 |
| Årets resultat | | 495 692 | 785 364 |

W

| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | 9 | 84 884 301 | 85 670 267 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 84 884 301 | 85 670 267 |
| Summa anläggningstillgångar | | 84 884 301 | 85 670 267 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 8 142 | 500 |
| Övriga fordringar | | 0 | 13 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 164 599 | 177 317 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 172 741 | 177 830 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 2 101 475 | 1 380 530 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 274 215 | 1 558 360 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 87 158 516 | 87 228 627 |

h

| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 46 260 000 | 46 260 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 804 274 | 694 940 |
| Summa bundet eget kapital | | 47 064 274 | 46 954 940 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -3 280 906 | -3 956 936 |
| Årets resultat | | 495 692 | 785 364 |
| Summa ansamlad förlust | | -2 785 214 | -3 171 572 |
| Summa eget kapital | | 44 279 060 | 43 783 368 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11,12 | 40 798 269 | 41 038 269 |
| Summa långfristiga skulder | | 40 798 269 | 41 038 269 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 | 240 000 | 240 000 |
| Leverantörsskulder | | 178 976 | 152 291 |
| Skatteskulder | | 72 325 | 69 740 |
| Övriga skulder | 13 | 1 181 064 | 1 576 030 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 408 822 | 368 929 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 081 187 | 2 406 990 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 87 158 516 | 87 228 627 |

w

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (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.

Not 1 Nettoomsättning

| | 2017 | 2016 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Hyra garage | 155 500 | 156 000 |
| Årsavgift från bostadsrätter* | 3 245 921 | 3 606 601 |
| El | 180 144 | 179 652 |
| Bredband Tele2 | 98 340 | 98 340 |
| Intäkter andrahandsuthyrning | 23 083 | 29 530 |
| Överlåtelse och pantförskrivningar | 26 603 | 16 186 |
| Övriga intäkter | 4 559 | 3 440 |
| Ersättning försäkringsskador | 0 | 28 927 |
| Summa | 3 734 150 | 4 118 676 |

*Avgifterna sänktes med 10% under 2017.

h

Not 2 Drifts- och underhållskostnader

| | 2017 | 2016 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Driftskostnader, spec. not 3 | 1 674 586 | 1 635 285 |
| Löpande underhåll, spec. not 4 | 116 972 | 66 266 |
| Planerat underhåll, spec. not 5 | 60 666 | 23 250 |
| Summa | 1 852 224 | 1 724 801 |

Not 3 Drift

| | 2017 | 2016 |
|---|------------------|------------------|
| El | 241 058 | 223 041 |
| Uppvärmning | 421 352 | 404 012 |
| Snörenhållning | 1 137 | 0 |
| Avgift Samfällighetsföreningen | 214 081 | 214 036 |
| Tillsyn LSO | 3 468 | 0 |
| Obligatoriska besiktningkostnader | 0 | 1 291 |
| Hissbesiktning | 4 008 | 0 |
| Fastighetsförsäkring | 30 791 | 30 080 |
| Tomträttsavgäld, avtal t o m 2024-12-31 | 237 312 | 237 312 |
| Kabel TV | 59 031 | 54 164 |
| Bredband Tele 2 | 98 340 | 98 340 |
| Fastighetsförvaltning enligt avtal | 127 647 | 127 638 |
| Fastighetsförvaltning utöver avtal | 15 281 | 13 958 |
| Serviceavtal | 6 329 | 39 499 |
| Kommunal fastighetsavgift, lägenheter | 72 325 | 69 740 |
| Förbrukningsinventarier | 6 670 | 912 |
| Förbrukningsmaterial | 11 211 | 5 001 |
| Telefon, hiss | 4 296 | 2 615 |
| Extern revisor | 13 125 | 12 875 |
| Föreningsverksamhet, föreningsstämma | 800 | 2 711 |
| Ekonomisk förvaltning enligt avtal | 64 825 | 62 250 |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 1 875 | 6 697 |
| Kostnad överlåtelse, pant | 19 545 | 10 242 |
| Medlemskap i Branchorganisation | 5 730 | 5 730 |
| Administrativa kostnader | 14 349 | 13 141 |
| Summa | 1 674 586 | 1 635 285 |

h

Not 4 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

| | 2017 | 2016 |
|--|----------------|---------------|
| Löpande underhåll/reparationer, allmänt | 0 | 4 875 |
| Löpande underhåll/reparationer bostäder | 2 188 | 0 |
| Löpande underhåll/reparationer tvättutrustning | 3 656 | 5 934 |
| Löpande underhåll/reparationer VA/Sanitet | 0 | 3 124 |
| Löpande underhåll/reparationer värme | 59 502 | 15 316 |
| Löpande underhåll/reparationer, el | 0 | 1 220 |
| Löpande underhåll/reparationer ventilation | 11 404 | 0 |
| Löpande underhåll/reparationer, hissar | 23 091 | 5 765 |
| Löpande underhåll/reparationer, lås och larm | 10 170 | 0 |
| Löpande underhåll/reparationer, Markytor, hårdgjorda | 0 | 9 222 |
| Löpande underhåll/reparationer, planteringar | 0 | 860 |
| Löpande underhåll/reparationer, garage | 6 961 | 0 |
| Försäkringsskador | 0 | 19 950 |
| Summa | 116 972 | 66 266 |

Not 5 Periodiskt underhåll

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

| | 2017 | 2016 |
|--|---------------|---------------|
| Planerat Uh/Rep Installation ventilation | 45 166 | 23 250 |
| Planerat Uh/Rep Garage o p-plats | 15 500 | 0 |
| Summa | 60 666 | 23 250 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2017 | 2016 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 67 200 | 44 300 |
| Sociala avgifter | 21 114 | 13 919 |
| Summa | 88 314 | 58 219 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Avskrivning byggnader | 785 966 | 785 966 |
| Summa | 785 966 | 785 966 |

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2017 | 2016 |
|--|----------------|----------------|
| Räntekostnader, fastighetslån | 462 347 | 477 602 |
| Kostnad SWAP, räntesäkring | 448 725 | 1 112 595 |
| Swap, reglering kostnad kommande års skuld | -394 966 | -822 772 |
| Summa | 516 106 | 767 425 |

h

Not 9 Byggnader och mark

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader | 89 260 000 | 89 260 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 89 260 000 | 89 260 000 |
| Ingående avskrivningar | -3 589 733 | -2 803 767 |
| Årets avskrivningar | -785 966 | -785 966 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 375 699 | -3 589 733 |
| Utgående redovisat värde | 84 884 301 | 85 670 267 |
| Bokfört värde byggnader | 84 884 301 | 85 670 267 |
| | 84 884 301 | 85 670 267 |
| Taxeringsvärde byggnader | 38 000 000 | 38 000 000 |
| Taxeringsvärde 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 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 13 038 | 12 537 |
| Förutbetald Fortnox | 1 217 | 1 653 |
| Förutbetald kostnad Internet | 24 585 | 24 585 |
| Förutbetald Kabel-TV | 5 981 | 13 673 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 122 | 6 213 |
| Förutbetald tomträttsavgäld | 118 656 | 118 656 |
| Summa | 164 599 | 177 317 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Räntesats % 2017-12-31 | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2017-12-31 | Nästa års amortering |
|-----------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Nordea | 0,75 | 2018-11-05 | 9 725 000 | 100 000 |
| Nordea | 1,10 | 2019-04-17 | 16 333 769 | 60 000 |
| Nordea* | 1,30 | 2020-10-15 | 14 979 500 | 80 000 |
| | | | 41 038 269 | 240 000 |

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

Om fem år beräknas nuvarande skulder 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 2017-12-31 -1.181.064 kr.

h

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långsiktig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Fastighetsinteckningar | 43 000 000 | 43 000 000 |
| | 43 000 000 | 43 000 000 |
| | | |
| Eventualförpliktelser | Inga | Inga |

Not 13 Övriga skulder

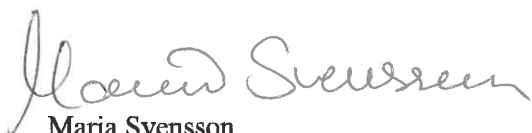
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Ränteswap, skuld resterande löptid | 1 181 064 | 1 576 030 |
| Summa | 1 181 064 | 1 576 030 |

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Förskotts inbetalningar från medlemmar | 0 | 4 534 |
| Upplupet styrelsearvode | 67 200 | 44 300 |
| Upplupna sociala avgifter | 21 114 | 13 919 |
| Upplupen räntekostnad | 65 659 | 67 721 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 242 449 | 210 822 |
| Upplupet arvode ekonomisk förvaltning | 0 | 15 233 |
| Upplupet arvode extern revision | 12 400 | 12 400 |
| Summa | 408 822 | 368 929 |

W

Bunkeflostrand 2018-04 - 04



Maria Svensson
Ordförande



Camilla Ronnelin



Elisabeth Elm



Daniel Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-30



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sadelmakaren 3 för år 2017.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

h

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sadelmakaren 3 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2018-04-30



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor