

Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3

Organisationsnummer 769611-4409

Årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3, Malmö kommun, lämnar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2010, föreningens sjätte 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 onsdagen den 25 maj 2011 kl. 19.00

Plats:

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. Övrigt
19. 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.

Fastighetsförvaltning

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

Föreningsfrågor

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

Föreningen hade vid årets slut 69 medlemmar.

Tele2 har gratis installerat LAN i vår fastighet. Därefter tog styrelsen ett beslut om att teckna ett gruppavtal med Tele2 om bredband till de boende för 149 kr/mån. Denna kostnad faktureras för varje lägenhet via hyresavin. Hastigheten på bredbandet är upp till 100Mbit/s.

Det sattes upp timers i tvättstugan så att elen slås av automatiskt på kvällarna kl 22 och går igång igen kl 07. Detta för att tvättiderna inte respekterades och så sparar vi på elen efter dem som glömmer att släcka lyset efter sig.

Årsredovisningen kan från och med 2010 endast fås digitalt genom föreningens hemsida.

Styrelsen fortsatte arbetet med att själva ta hand om bevakning av rabatter på sommaren och snöskottning för jourtid på vintern för att hålla nere kostnaderna eftersom Severins tar extra betalt för detta. All hjälp från de boende tas tacksamt emot. Vi räknar med att fortsätta så de kommande åren.

På årsmötet var 13 lägenheter representerade.

Föreningens sommarfest hölls den 7 maj och i år hade styrelsen köpt in ett partytält som kommer att användas framöver.

Samfällighet

Efter att vattenmätare installerades i fastigheten har vår förbrukning minskat och därigenom har vi sparat pengar på denna utgift.

Det planeras en lekplats på det gemensamma torget för Sadelmakarebyn, vid miljöhuset.

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 2009 och fram till ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2010 följande sammansättning:

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

Robin Petersson Suppleant

På ordinarie föreningsstämma 2010 valdes en styrelse bestående av medlemmar i föreningen. Den nya styrelsen hade följande sammansättning:

- Maria Svensson, Camilla Ronnelin, Hanna Nordström, Jörgen Lundgren, Joakim Bjunö, Jim Elm och Emma Tingdahl.

1 st. ledamot och 1 st. suppleant har lämnat sin plats i styrelsen under 2010.

Styrelsens sammansättning efter den 23 maj 2010

Maria Svensson	Ordförande
Hanna Nordström	Kassör
Camilla Ronnelin	Sekreterare
Jörgen Lundgren	Ledamot
Jim Elm	Ledamot
Emma Tingdahl	Ledamot
Joakim Andersson	Ledamot

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.
- Arvode har utbetalats för styrelsens arbete under 2010.
För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Nordeuropa Försäkring.

h

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, auktoriserad revisor på Herrlander Revision.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

6 st. lägenhetsöverlåtelser har skett under året.

Eftersom resultatet för 2010 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.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes 2010-01-01 med 6 %.

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 2010 till 1 277 kr per lägenhet. Avgiften kommer att indexeras och knyts 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.

h

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 täcka kostnader för el och uppvärmning.

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-95 968
Årets resultat	-249 612
Summa	-345 580

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så;

att till föreningens fond för yttre underhåll avsätts	0
att i ny räkning överföra	-345 580
Summa	-345 580

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

h

Brf Sadelmakaren 3
769611-4409

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Nettoomsättning			
Nettoomsättning	1	3 316 097	3 104 231
Summa intäkter		3 316 097	3 104 231
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll / reparationer	2	-92 382	-59 864
Drift	3,4	-1 130 991	-1 006 288
Avskrivning byggnad	5	-156 800	-149 334
Summa kostnader		-1 380 173	-1 215 486
Bruttoresultat		1 935 924	1 888 745
Rörelseresultat		1 935 924	1 888 745
Finansiella poster			
Ränteintäkter		175	1 151
Räntekostnader		-2 057 722	-2 011 115
Räntebidrag		110 152	157 357
Tomträttsavgäld		-238 141	-237 312
Summa finansiella poster		-2 185 536	-2 089 919
Årets resultat		-249 612	-201 174
Justerat årets resultat efter avsättning/uttag till/från fond för yttre underhåll			
Avsättning enligt ekonomisk plan		0	0
Uttag ur fond för yttre underhåll (planerat underhåll)		0	0
Justerat årets resultat		-249 612	-201 174

Brf Sadelmakaren 3
769611-4409

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	5	88 547 193	88 703 993
Summa anläggningstillgångar		88 547 193	88 703 993
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Tillfälligt förskott		1 000	1 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	224 971	44 960
Summa kortfristiga fordringar		225 971	45 960
<u>Kassa och bank</u>			
Nordea		522 167	771 145
Summa omsättningstillgångar		748 138	817 105
SUMMA TILLGÅNGAR		89 295 331	89 521 098

h

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
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	350 000
Summa bundet eget kapital		46 610 000	46 610 000
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-95 968	105 207
Årets resultat		-249 612	-201 174
Summa ansamlad förlust		-345 580	-95 968
Summa eget kapital		46 264 420	46 514 032
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	42 153 269	42 293 269
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		140 000	140 000
Förutbetalda månadsavgifter		211 917	152 381
Leverantörsskulder		197 485	107 713
Övriga kortfristiga skulder		50	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	328 190	313 653
Summa kortfristiga skulder		877 642	713 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 295 331	89 521 098
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 0,18%.

Inkomstskatt

Riksdagen beslutade i december 2006 att avskaffa den så kallade schablonbeskattningen vid inkomstskattberäkning. Föreningen har inte några skattepliktiga intäkter under 2010. Föreningen har per 2010-12-31 ett underskott om 1.189.264 från tidigare år som kan användas vid denna beräkning. Föreningen betalar därmed ingen inkomstskatt år 2010

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

	2010	2009
Årsavgifter bostäder	3 120 480	2 944 080
Hysesintäkter garage	150 670	149 080
Inäkt bredband Tele2	33 227	0
Intäkt avseende årsavgifter 2005	0	5 738
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	11 674	5 332
Övriga intäkter	46	1
Summa	3 316 097	3 104 231

2 Löpande underhåll / reparationer

	2010	2009
Löpande underhåll/reparationer, allmänt	8 106	1 606
Löpande underhåll/reparationer, tvättutrustning	31 398	1 940
Löpande underhåll/reparationer, installationer VA/Sanitet	413	3 118
Löpande underhåll/reparationer, värme	0	34 500
Löpande underhåll/reparationer, Installationer el	14 535	0
Löpande underhåll/reparationer, tele/tv/porttelefon	1 279	0
Löpande underhåll/reparationer, hissar	25 487	18 700
Löpande underhåll/reparationer, fastighet utvändigt	11 164	0
Summa	92 382	59 864

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 2010/2009 består av.	2010	2009
Underhåll och reparationer	4 986	7 193
Elkostnad	8 702	7 872
Vatten och avlopp	84 187	100 853
Sopsuganläggning, tömning	40 928	38 442
Fastighetsskötsel	38 121	37 592
Snö och halkbekämpning	5 302	1 749
Övriga kostnader, administration	4 067	3 617
Finansiella poster	5	179
Förnyelsefond	666	666
Summa	186 964	198 163

4 Drift

	2010	2009
Elavgift	106 780	75 076
Uppvärmning	404 412	329 716
Sophämtning/avfallshantering	0	2 664
Avgift samfällighetsförening, Spec not 3	181 161	198 199
Obligatoriska besiktningkostnader	3 300	7 004
Serviceavtal, hiss och värme	20 246	0
Kabel-TV	49 724	46 146
Fastighetsförsäkring	30 708	28 309
Bredband, vidarefakturerat	32 780	0
Fastighetsförvaltning enligt avtal	127 526	127 539
Fastighetsförvaltning utöver avtal	10 968	21 238
Telefon, hiss	1 980	1 457
Förbrukningsinventarier/material	5 333	10 334
Förbrukningsmaterial administration	2 700	2 029
Föreningsstämma	250	1 750
Föreningsverksamhet	760	0
Advokat och rättegångskostnader	8 735	17 348
Medlemskap i SBC	5 460	5 100
Ekonomisk förvaltning	69 088	60 291
Bankkostnader	1 718	3 359
Extern revisor	10 500	10 500
Styrelsearvode	42 400	42 800
Sociala avgifter styrelsearvode	13 322	13 876
Bolagsverket	900	900
Övriga kostnader	240	653
Summa	1 130 991	1 006 288

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 %.

	2010	2009
Ingående värde byggnader	89 260 000	89 260 000
Akkumulerad ingående avskrivning	-556 007	-406 673
Årets avskrivning	-156 800	-149 334
Summa	88 547 193	88 703 993

Fastighetens taxeringsvärde:

Bostäder: 31.616.000 varav

byggnadsvärde: 27.000.000

markvärde: 4.616.000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde. *h*

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 018	12 483
Förutbetald avgift samfälligheten	33 459	0
Förutbetald Kabel-TV/Intenet	29 626	0
Förutbetald tomträttsavgäld	118 656	0
Upplupet räntebidrag	22 642	32 346
Övriga förutb kostnader och upplupna intäkter	7 570	131
Summa	224 971	44 960

7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	46 260 000	350 000	105 207	-201 174
Disp.efter stämmobeslut			-201 174	201 174
Årets resultat				-249 612
Belopp vid årets utgång	46 260 000	350 000	-95 967	-249 612

8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Belopp	Ränta 10-12-31	Justeras	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år				
Nordea	16 753 769	2,54 %	rörlig ränta*	60 000
Nordea	15 539 500	2,54 %	rörlig ränta **	80 000
Nordea	10 000 000	2,54 %	rörlig ränta***	0
Summa	42 293 269			140 000
Amortering 2011	140 000			
Skuld enligt BR	42 153 269			

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 140 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 41 593 269 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

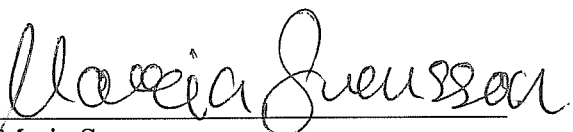
***Lånebeloppet är räntesäkrat till 4,41% ränta t o m 2012-11-01

9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

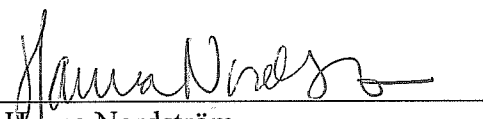
	2010-12-31	2009-12-31
Upplupen räntekostnad	262 039	239 553
Upplupet styrelsearvode	42 400	42 800
Upplupna sociala avgifter	13 751	13 876
Upplupet arvode extern revision	10 000	10 000
Uppl kostnad samfälligheten	0	6 855
Övriga upplupna kostnader	0	569
Summa	328 190	313 653

Brf Sadelmakaren 3
769611-4409

Malmö 2011-04-11



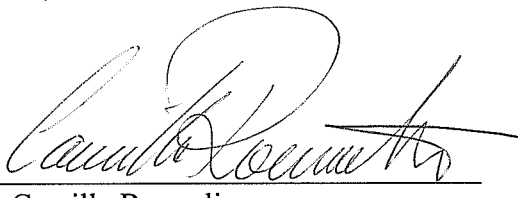
Maria Svensson



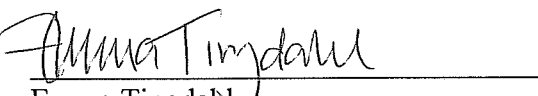
Hanna Nordström



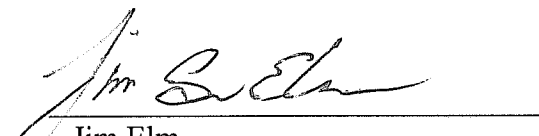
Joakim Bjunö
Jörgen Lundgren



Camilla Ronnelin



Emma Tingdahl



Jim Elm

Revisionsberättelse har avgivits 11/5 2011



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 2010-01-01 – 2010-12-31. 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 revisionssed 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 // maj 2011



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor