

## **Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3**

Organisationsnummer 769611-4409

### **Årsredovisning för räkenskapsåret 2006-01-01 – 2006-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3, Malmö kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2006-01-01 – 2006-12-31, föreningens andra verksamhetsår.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9 <sup>a</sup>

*DB*

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### **Föreningens byggnad**

Byggnaden, som uppfördes av Open House Production AB under 2005, ligger i Malmö kommun och har beteckningen Selen 6. Föreningen förvärvade den 2005-07-01 tomträtten till fastigheten Sadelmakaren 3 av Open House Production AB.

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget IF.

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 206 400 kr.

Föreningens byggnader utgörs av två st femvåningshus med 55 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 26 st parkeringsplatser i garage.

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 Kanslihuset AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel under perioden 2006 – 2007. Enligt avtal fakturerar Kanslihuset AB föreningen enligt ett fastlagt pris.

AB

## **Föreningsfrågor**

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

Föreningen hade vid årets slut 70 medlemmar.

Styrelsen har tagit beslut att ge tillstånd för byggnation av staket vid uteplats på max höjd 120 cm mätt från uteplatsens markhöjd, samma utförande och träslag som befintligt staket vid entrédörrarna är ett krav.

Styrelsen har beslutat att någon byggnation av staket får ej uppföras på uteplatserna på plan 2. Gällande uteplatser på plan 2 kommer dessa att skötas av lägenhetsinnehavarna själv. Byggnation av trädäck ska vara av samma utförande och träslag som befintligt trädäck.

Alla förändringar av utemiljö tillhörande lägenhet ska godkännas av styrelsen.

## Samfällighet

Föreningen kommer att bli medlem i samfällighetsföreningen som är under bildande för området.

## 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 lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 0 och högst 3 suppleanter. Styrelsen hade fram till ordinarie föreningsstämma 12 juni 2006 följande sammansättning:

Jan Kockum	Ordförande
Carl Wrangel	Sekreterare
Lars Jannesson	Ledamot

På ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2006 valdes en styrelse bestående av medlemmar i föreningen. Den nya styrelsen hade följande sammansättning:

Per Svensson, Nicolas Åsbrink, Peter Rasmussen, Carina Boklund, Annacarin Björkman och Morten Kjer Petersen

- Följande ledamöter har lämnat sin plats i styrelsen efter överlåtelse av lägenhet i BRF  
Per Svensson - januari 2007  
Carina Boklund - januari 2007

ÅB

Morten Kjer Petersen - har aldrig deltagit vid något styrelsemöte överlätit lägenhet maj 2007.  
Nicolas Åsbring - Maj 2007

#### Styrelsens sammansättning efter den 7 februari 2007

AnnaCarin Björkman	Ordförande
Nicolas Åsbring	Ledamot
Peter Rasmussen	Ledamot

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av ledamöterna, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden.
- Inget arvode eller övrig ersättning till styrelsen har utgått under året.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF.

#### Valberedning

Ingen valberedning valdes på ordinarie föreningsstämma.

#### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Björn Bengtsson (huvudansvarig)

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

De sista kvarvarande 2 lägenheterna tillträdde i januari 2006.  
14 st lägenhetsöverlåtelser har skett under året.

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Räntebidraget kommer att avvecklas under en 5-årsperiod efter regeringsbeslut december 2006.  
Detta kommer att ge höjd avgift för vår förening under de kommande åren.  
2007-01-01 höjdes årsavgiften med 10%.

Tilläggs avtal på tomträttsavtalet har tillkommit med ca 30 000 kr / år p g a en felmätning.

#### **Föreningens ekonomi**

##### Årsavgifter

Årsavgiften höjdes 2007-01-01 med 10 %.

##### Fastighetsskatt

Fastighetsskatt erläggs normalt med 0,4 % av fastighetens totala taxeringsvärde för byggnad och mark. Enligt nu gällande regler för nybyggda fastigheter är föreningen befriad från fastighetsskatt under de första fem åren. Fr.o.m. 2011 t.o.m. 2015 erlägger föreningen halv fastighetsskatt (0,2 % av gällande taxeringsvärde). Fr.o.m. 2016 blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt (0,40 % av gällande taxeringsvärde).

33

### Räntebidrag

Räntebidrag har lämnats med 30 % av ett bestämt bidragsunderlag, 40.348.000 kr under 2006. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2007 är bidragsandelen 20 %, 2008 14 %, 2009 10%, 2010 7% och 2011 4%. År 2012 och därefter utgår inget räntebidrag.

### Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon ytterligare avgiftshöjning under 2007.

### **Förslag till vinstdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	157 974
Årets resultat	196 098
<b>Summa</b>	<b>354 072</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	100 000
att i ny räkning överföres	254 072
<b>Summa</b>	<b>354 072</b>

### **Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

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

33

Brf Sadelmakaren 3  
769611-4409

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2006-01-01 -2006-12-31</b>	<b>2005-01-01 -2005-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Nettoomsättning	1	2 461 763	1 295 817
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 461 763</b>	<b>1 295 817</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-858 468	-458 699
Löpande underhåll / reparationer		-10 916	-19 520
Avskrivning byggnad		-129 000	0
<b>Summa kostnader</b>		<b>-998 384</b>	<b>-478 219</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 463 379</b>	<b>817 598</b>
<b>Jämförelsestörande poster</b>			
<b>Summa jämförelsestörande poster</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 463 379</b>	<b>817 598</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		6 704	1 145
Räntekostnader		-1 373 762	-659 180
Räntebidrag		202 977	151 611
Tomträttsavgäld		-103 200	-103 200
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 267 281</b>	<b>-609 624</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>196 098</b>	<b>207 974</b>
<b>Justerat årets resultat efter avsättning/uttag till/från fond för yttre underhåll</b>			
Avsättning enligt ekonomisk plan		-100 000	-50 000
Uttag ur fond för yttre underhåll (planerat underhåll)		0	0
<b>Justerat årets resultat</b>		<b>96 098</b>	<b>157 974</b>

AB

Brf Sadelmakaren 3  
769611-4409

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	3	89 131 000	89 260 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>89 131 000</b>	<b>89 260 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		6 529	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	232 984	477 970
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>239 513</b>	<b>477 970</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Skånes Provinsbank		603 948	845 943
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>843 462</b>	<b>1 323 913</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>89 974 462</b>	<b>90 583 913</b>

MB

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

5

#### Bundet eget kapital

Insatskapital	46 260 000	46 260 000
Fond för yttre underhåll	50 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>46 310 000</b>	<b>46 260 000</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	157 974	0
Årets resultat	196 098	207 974
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>354 072</b>	<b>207 974</b>

### Summa eget kapital

46 664 072

46 467 974

### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6	42 688 160	43 000 000
-----------------------------	---	------------	------------

### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld		185 840	0
Förutbetalda månadsavgifter		110 274	135 513
Leverantörsskulder		153 590	882 673
Övriga kortfristiga skulder		39 000	39 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	133 525	58 753
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>622 229</b>	<b>1 115 939</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

89 974 462

90 583 913

### Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

Pantbrev i fastighet		43 000 000	43 000 000
----------------------	--	------------	------------

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga  
RB



Brf Sadelmakaren 3  
769611-4409

## 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.

Avskrivning på fastigheten sker enligt en 74-årig avskrivningsplan. Startvärdet för avskrivning är 129.000 och detta värde räknas årligen upp med 5 %. Amortering påverkar inte avskrivningstakten.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

### 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

	2006	2005
Årsavgifter bostäder	2 319 307	1 253 568
Hysesintäkter garage	137 000	42 249
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	5 457	0
<b>Summa</b>	<b>2 461 764</b>	<b>1 295 817</b>

klb

## 2 Drift

	2006	2005
Elavgift	68 739	176 504
Uppvärmning	362 959	84 070
Vatten & avlopp	113 238	19 590
Sophämtning/avfallshantering	38 608	6 983
Kabel-TV	20 312	3 230
Fastighetsförsäkring	11 253	0
Fastighetsförvaltning enligt avtal	216 741	154 726
Telefon, hiss	1 740	1 400
Föreningsstämma	444	0
Utbildning styrelse	4 875	0
Bankkostnader	2 034	465
Extern revisor	15 250	0
Övriga kostnader	2 275	11 731
<b>Summa</b>	<b>858 468</b>	<b>458 699</b>

## 3 Byggnader och mark

Fastigheten är bokförd till värde enligt ekonomisk plan, 89.260.000 kr.

Avskrivning på byggnader sker fr o m år 2006 enligt 74-årig progressiv avskrivningsplan.

Startvärde 129.000 kr, årlig uppräknings 5 %.

	2006-12-31	2005-12-31
Ingående värde byggnader	89 260 000	89 260 000
Årets avskrivning	-129 000	0
<b>Summa</b>	<b>89 131 000</b>	<b>89 260 000</b>

Fastighetens taxeringsvärde:

Bostäder: Kronor 21 167 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

## 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 252	0
Förutbetalda kostnader vatten & avlopp	6 448	0
Förutbetald Kabel-TV	10 558	0
Förutbetald tomträttsavgäld	103 200	0
Upplupet räntebidrag	97 037	0
Övriga förutb kostnader	4 489	477 970
<b>Summa</b>	<b>232 984</b>	<b>477 970</b>

RS

## 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	46 260 000			207 974
Disp. efter stämmobeslut		50 000	157 974	-207 974
Årets resultat				196 098
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>46 260 000</b>	<b>50 000</b>	<b>157 974</b>	<b>196 098</b>

## 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Belopp	Ränta 06-12-31	Justeras	Nästa års amortering
<b>Förfaller inom 1 år</b>				
SBAB	17 000 000	3,98 %	rörlig ränta	59 840
SBAB	15 874 000	3,17 %	2007-11-01	126 000
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>				
SBAB	10 000 000	3,67 %	2009-10-15	0
Amortering 2007	185 840			
<b>Summa</b>	<b>42 688 160</b>			<b>185 840</b>

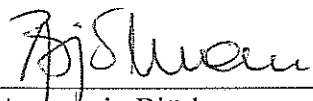
Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 185 840 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 41 944 800 kr.

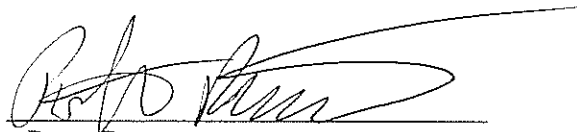
## 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

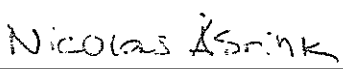
	2006-12-31	2005-12-31
Upplupen räntekostnad	118 275	0
Upplupet arvode extern revision	15 250	0
Övriga upplupna kostnader	0	58 753
<b>Summa</b>	<b>133 525</b>	<b>58 753</b>

Brf Sadelmakaren 3  
769611-4409

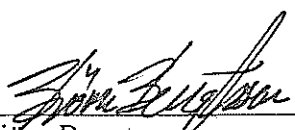
Malmö 2007-03 -14

  
\_\_\_\_\_  
Annacarin Björkman

  
\_\_\_\_\_  
Peter Rasmussen

  
\_\_\_\_\_  
Nicolas Åsbrink

Revisionsberättelse har avgivits 14/5 2007  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
\_\_\_\_\_  
Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3

Org nr 769611-4409

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3 för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

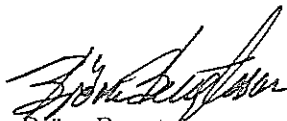
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för mina våra 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.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 14 maj 2007

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor