

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-05 och nuvarande stadgar registrerades 2010-07-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Selen. Föreningens andel är 13,32 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsystem, vatten och avlopp samt gemensamma ytor i Sadelmakarebyn.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Selen 5	2004	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är gas.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2004 - 2005 och består av 2 flerbostadshus.

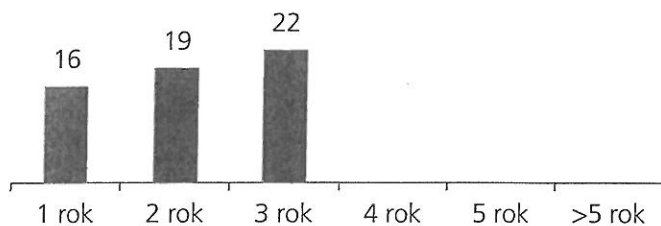
Fastighetens värdeår är 2005.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 358 m², varav 3 358 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



303

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Justerat element/panna	2011 - 2012

Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning och filmning av avloppsroren	2014	
OVK	2014	Obligatorisk ventilationskontroll

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Severins fastighetsservice
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Underhållsavtal Hissar	Kone AB
Avtal värmepanna	K W Energiprodukter AB
Systematiska brandskydd	Presto AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 57 st.

Överlåtelser under året: 5 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Johan Tobias Edberg	Ordförande	Föreslås fortsätta.
Pär Johan Daniel Närås	Vice ordförande	Föreslås fortsätta.
Lena Rebecka Bauer	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Tobias Edberg och Pär Johan Daniel Närås.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Björn Bengtsson	Ordinarie Extern	PricewaterhouseCoopers AB
-----------------	------------------	---------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

2013 var ett mellanår för föreningen. Inga större planerade underhållsarbete gjordes. I samband med en vattenläcka fick dock akut renoveringsarbete utföras i en av trapporna. Föreningens försäkring utlöstes och ersatte föreningen för en stor del av arbetet.

Under året gjordes en genomgång av föreningens brandskydd och material uppdaterades. Vidare skapades det ett serviceavtal med Presto AB för framtida kontroller, framför allt av brandsläckarna.

Under hösten påbörjades ett samarbete med bostadsrättskonsult Magnus Bergström som även utsågs till adjungerad ledamot. Magnus påbörjade arbetet med att förbereda kommande underhållsarbete gällande obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt spolning och filmning av avloppsroren. Han har även hjälpt till med planeringen av föreningens låneomsättning.

I övrigt har föreningen hållit i den återkommande städdagen.

303

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2014 har föreningen genomfört OVK vars arbete genomfördes med stor smidighet. Resultatet var övervägande bra men vissa åtgärder behövs göras, framför allt ska tre lägenheter byta fläktar med motorer i då föreningen bara har ett fränluftssystem. Styrelse planerar ordna ett serviceavtal för fläktarna med årlig service på det gemensamma fläktsystemet.

Under våren har föreningen satt om två lån och i det sammanhanget bytt bank till Swedbank. Lånen är satta på två respektive tre år med gynnsamma räntor.

Vidare planeras göras spolning och filmning av avloppsrören vilket är ett normalt förfarande med tanke på att fastighetens ålder snart passerar tio år.

Enligt den långsiktiga planen som gjorts med SBC höjer föreningen årsavgiften med tre procent.

Föreningen tillämpar progressiv avskrivning av föreningens byggnad. Efter ett klagörande från BFN (Bokföringsnämnden) som gjordes den 28 april 2014 är det i kommande årsredovisningar inte längre möjligt att tillämpa denna metod för föreningar som ska tillämpa K2. Styrelsen kommer tillsammans med den ekonomiska förvaltaren att anpassa avskrivningsprincipen så att den överensstämmer med gällande regelverk och redovisningssed. Resultatet av ändrad avskrivningsmetod kommer att innebära ökade avskrivningskostnader. Vilket genomslag det får på framtida avgifter är i dagsläget inte känt.

Föreningens ekonomi

Föreningen för ett förbättrat resultat på knappt 265 t.kr. jämfört med föregående år och för 2013 är överskottet 166 t.kr.

Orsaken till det förbättrade resultatet är främst två. Dels en avgiftshöjning på tre procent som gav en intäktsökning på knappt 100 t.kr. Dels en kostnadsminskning gällande låneräntorna på omkring 115 t.kr. beroende främst på att räntan sjunkit kraftig för det rörliga lånet. Effekten av det låga ränteläget kommer få ännu större effekter för 2014 då två av föreningens lån binds om med klart minskade finansiella kostnader.

Övriga kostnadsposter jämfört med 2012 är minskad avgift till Samfälligheten Selen och minskade övriga förvaltningskostnader vars gemensamma effekt motsvarar knappt 70 t.kr. Dessa poster är dock av engångskaraktär.

På kostnadssidan är det främst reparationskostnader som ökar. Främst gäller det vattenskadan på knappt 80 t.kr vars kostnad motsvarar av en ersättning från försäkringsbolaget på motsvarande belopp, så nettoeffekten är plus minus noll. Dock har föreningen en självrisk på 22 t.kr. Den andra posten gäller byte av en frekvensomvandlare i ett av fläktrummen.

Andra kostnader som ökat är servicekostnaderna, vilket beror på indexökningar samt att nytt serviceavtal tecknats med Presto AB om systematiskt brandskydd. Vidare fanns det en kostnad för service av pannrummet som härrör till år 2012.

De taxebundna avgifterna ligger i linje med bokslut 2012 med liten ökning för gaskostnader och en minskning för posten el.

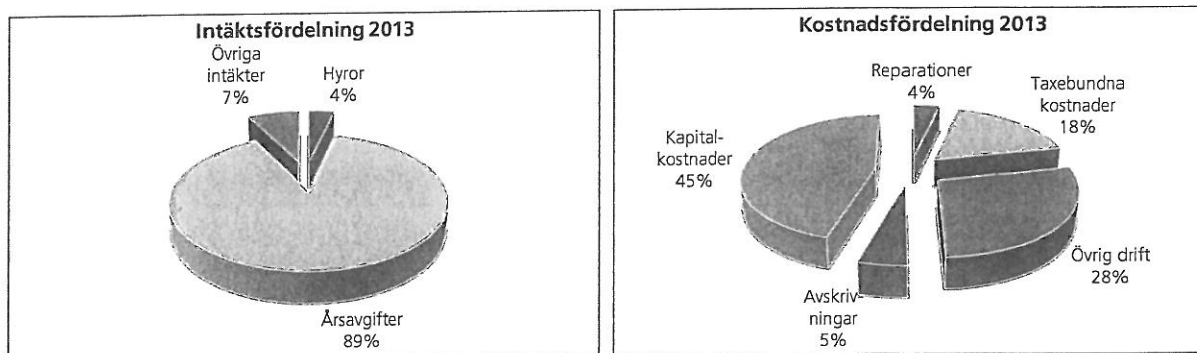
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-01-01 med 3 %.

303

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 358 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 004	974	918	912
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 019	12 124	12 210	12 394
Elkostnad/m ² totalyta	74	76	111	105
Kapitalkostnader/m ² totalyta	487	521	501	352

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	166 077
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	214 356
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 600
summa balanserat resultat	265 833

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **265 833**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

308

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 507 819	3 400 456
Övriga rörelseintäkter		279 546	229 878
		3 787 365	3 630 334
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-236 879	-199 393
Reparationer		-126 305	-32 364
Periodiskt underhåll		0	-53 750
Taxebundna kostnader		-653 751	-655 426
Övriga driftskostnader		-565 683	-596 729
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-34 485	-38 874
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-126 026	-172 803
Personalkostnader		-74 737	-71 663
Avskrivningar		-169 755	-163 226
		-1 987 621	-1 984 228
RÖRELSERESULTAT		1 799 744	1 646 105
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 513	1 109
Räntekostnader		-1 635 180	-1 749 948
Räntebidrag		0	8 482
		-1 633 667	-1 740 358
ÅRETS RESULTAT		166 077	-94 253

303

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	86 435 879	86 605 634
	<u>86 435 879</u>	<u>86 605 634</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	86 435 879	86 605 634
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	19 003	29 711
Övriga fordringar	39 326	37 242
Förutbetalda kostnader Not 4	181 746	168 861
Upplupna intäkter	0	16
	<u>240 075</u>	<u>235 830</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	159
SBC klientmedel i SHB	342 205	527 192
	<u>342 205</u>	<u>527 350</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	582 280	763 180
SUMMA TILLGÅNGAR	87 018 159	87 368 814

303

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		44 661 000	44 661 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	863 441	802 591
		<u>45 524 441</u>	<u>45 463 591</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		99 756	254 858
Årets resultat		166 077	-94 253
		<u>265 833</u>	<u>160 606</u>
SUMMA EGET KAPITAL		45 790 274	45 624 197
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	40 039 400	40 392 600
		<u>40 039 400</u>	<u>40 392 600</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	320 700	320 700
Leverantörsskulder		259 556	262 366
Skatteskulder		73 359	75 981
Övriga kortfristiga skulder		7 249	0
Upplupna kostnader	Not 8	303 550	508 967
Förutbetalda avgifter och hyror		224 071	184 003
		<u>1 188 485</u>	<u>1 352 017</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 018 159	87 368 814
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 7	43 000 000	43 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

303

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

AVSKRIVNINGAR	2013	2012
Byggnader	0,19 %	0,19 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 369 819	3 271 706
Hysesintäkter	138 000	128 750
	3 507 819	3 400 456

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	137 736	127 946
Fastighetsskötsel beställning	6 667	3 648
Snöröjning/sandning	6 688	950
Hissbesiktning	4 292	3 495
Gemensamma utrymmen	0	1 154
Gård	5 044	2 012
Serviceavtal	62 693	43 285
Förbrukningsmateriel	10 051	16 905
Brandskydd	3 708	0
	236 879	199 393

Reparationer

Tvättstuga	5 566	3 898
Entré/trapphus	0	4 566
Lås	10 063	7 998
VVS	4 676	1 312
Värmeanläggning/undercentral	0	5 138
Ventilation	17 579	0
Elinstallationer	9 210	9 452
Skador/klotter/skadegörelse	79 210	0
	126 305	32 364

303

Not 2 fortsättning	2013	2012
Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning	0	53 750
	0	53 750
Taxebundna kostnader		
El	247 444	255 417
Gas	406 307	399 596
Grovsopor	0	413
	653 751	655 426
Övriga driftskostnader		
Försäkring	38 297	40 963
Självrisk	22 000	0
Tomträttsavgäld	237 609	237 312
Samfällighetsavgift	214 036	264 974
Kabel-TV	53 741	53 480
	565 683	596 729
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 485	38 874
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 150	288
Tele och datakommunikation	1 980	5 006
Juridiska åtgärder	6 625	7 875
Inkassering avgift/hyra	6 600	11 250
Revisionsarvode extern revisor	16 500	16 063
Föreningskostnader	2 045	686
Styrelseomkostnader	406	2 700
Fritids och Trivselkostnader	865	822
Förvaltningsarvode	80 618	79 740
Förvaltningsarvoden övriga	0	31 307
Administration	3 717	4 870
Korttidsinventarier	0	995
Konsultarvode	0	5 681
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 520
	126 026	172 803
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	57 000	57 000
Sociala kostnader	17 737	14 663
	74 737	71 663
Avskrivningar		
Byggnad	169 755	163 226
	169 755	163 226
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 987 621	1 984 228

33

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	87 661 000	87 661 000
Utgående anskaffningsvärde	87 661 000	87 661 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 055 366	-892 140
Årets avskrivningar enligt plan	-169 755	-163 226
Utgående avskrivning enligt plan	-1 225 121	-1 055 366
Planenligt restvärde vid årets slut	86 435 879	86 605 634
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark	6 200 000	4 197 000
	38 200 000	34 197 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	38 200 000	34 197 000
	38 200 000	34 197 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	45 992	36 297
Kabel-TV	14 040	13 413
Tomträttsavgäld	118 656	118 656
Tele & Datakommunikation	495	495
Serviceavtal	2 563	0
	181 746	168 861

33

**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	44 661 000	0	0	44 661 000
Fond för yttre underhåll	863 441	114 600	-53 750	802 591
Summa bundet eget kapital	45 524 441	114 600	-53 750	45 463 591
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	99 756	-114 600	-40 503	254 858
Årets resultat	166 077	166 077	94 253	-94 253
Summa fritt eget kapital	265 833	51 477	53 750	160 606
Summa eget kapital	45 790 274	166 077	0	45 624 197

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	802 591	700 000
Reservering enligt stadgar	114 600	102 591
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-53 750	0
Vid årets slut	863 441	802 591

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	4,820 %	8 245 000	8 282 500	2015-05-28
SBAB	3,930 %	10 106 767	10 297 467	2014-06-04
SBAB	4,710 %	11 441 666	11 441 666	2014-04-09
SBAB	2,670 %	10 566 667	10 691 667	2014-05-20
Summa skulder till kreditinstitut		40 360 100	40 713 300	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-320 700	-320 700	
		40 039 400	40 392 600	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 756 600 kr.

308

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	22 490	27 815
Värme	48 688	54 190
Extern revisor	16 250	16 000
Arvoden	45 200	57 000
Sociala avgifter	14 200	15 895
Ränta	156 722	338 067
	303 550	508 967

BUNKEFLOSTRAND den 23 / 5 2014


Johan Tobias Edberg
Ordförande


Pär Johan Daniel Närås
Vice ordförande



Lena Rebecka Bauer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 5 2014



Björn Bengtsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 2, org.nr 769611-4391

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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

Uttalanden

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 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 23 maj 2014



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor

