

Bilaga 3

Årsredovisning för

## BRF Sadelmakaren 2

769611-4391

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

### Innehållsförteckning:

### Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	12-14
Underskrifter	14

33

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sadelmakaren 2, 769611-4391, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2016

### Allmänt om verksamheten

BRF Sadelmakaren är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen.

### 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 2015-01-28 hos bolagsverket.

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

### 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 fullvärdeförsäkrad hos IF.

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

Byggandernas uppvärmning är gas.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2004-2005 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastighetens värde år är 2005.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbesked 3 358 kvadratmeter, varav 3 358 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

### Byggnadens tekniska status

Utfört underhåll	År
Justerat element/panna	2011-2012
OVK-besiktning	2014
Spolning av avloppsstammar	2015
Målning av träytor ute del 1	2015

3.3

MA 5 JULI 2017

## Förvaltning

### Avtal

Fastighetsförvaltning  
Ekonomisk förvaltning  
Lägenhetsförteckning  
Underhållsavtal Hissar  
Avtal värmepanna  
Systematiska brandskydd  
Fläktsystem

### Leverantör

Wasabi AB  
Smygehamn Bostäder AB  
Smygehamn Bostäder AB  
Kone AB  
K W Energiprodukter AB  
Presto AB  
IMTECH

### Medlemmar

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 63

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 13

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 12

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 64

9 stycken bostadsrätter har överlåtit under året.

6 stycken beviljade andrahandsuthyrningar fanns vid årsskiftet

Överlåtelse-, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

### Styrelse

Tobias Edberg	ordförande
Pär Närås	vice ordförande
Rebecka Bauer	ledamot
Jonas Hedlid	ledamot
Mikael Hansson	ledamot
David Olsson	suppleant

### Revisor

Björn Bengtsson	ordinarie extern	PricewaterhouseCoopers AB
-----------------	------------------	---------------------------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Rebecka Bauer, Jonas Hedlid, Mikael Hansson och David Olsson

Styrelsen har under året avhållit 10 stycken protokollförda sammanträden.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-30

### Föreningens ekonomi

Årsavgifterna har ej höjts under 2016. Ingen höjning av årsavgiften planeras ske under 2017.

358

M.H. 2016-2017

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2016 genomfördes periodiskt underhåll avseende fastighetens yttre gemensamma trätor.  
Resterande del kommer att ske under 2017.

Arbetet med försköning av föreningens grönytor har påbörjats.

Föreningen har anordnat den återkommande städdagen.

### Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	3 718 552	3 639 116	3 608 072	3 707 441
Resultat efter finansiella poster	88 307	52 184	-278 914	166 077
Soliditet, %	53	53	53	53
Årsavgift/kvadratmeter bostadsrättsyta	1 072	1 042	1 034	1 004
Lån/kvadratmeter bostadsrättsyta	11 697	11 817	11 927	12 019
Elkostnad/kvadratmeter totalyta	72	60	60	74
Kapitalkostnader/kvadratmeter totalyta	211	258	381	487

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 358 kvadratmeter bostäder

### Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 661 000	978 041	-127 681	52 184
Resultatdisposition enligt föreningsstämma				
Reservering fond yttre underhåll		114 600	-114 600	
Balanseras i ny räkning			52 184	-52 184
Årets resultat				88 307
Belopp vid årets utgång	44 661 000	1 092 641	-190 097	88 307

33

MA 2 JUNI 2017

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-190 097
årets resultat	88 307
<b>Totalt</b>	<b>-101 790</b>
disponeras för	
avsättning till fond yttre underhåll enligt stadgar	114 600
balanseras i ny räkning	-216 390
<b>Summa</b>	<b>-101 790</b>

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

33

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 718 552	3 639 116
Övriga rörelseintäkter	3	225 271	191 447
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 943 823</b>	<b>3 830 563</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-506 135	-599 572
Driftkostnader	5	-1 421 033	-1 131 649
Övriga externa kostnader	6	-271 635	-241 273
Personalkostnader	7	-85 423	-75 698
Avskrivningar	8	-863 389	-863 389
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 147 615</b>	<b>-2 911 581</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>796 208</b>	<b>918 982</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 109	897
Räntekostnader och liknande resultatposter		-709 010	-867 695
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-707 901</b>	<b>-866 798</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>88 307</b>	<b>52 184</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>88 307</b>	<b>52 184</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>88 307</b>	<b>52 184</b>

S.B.

14/12 2016

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	83 748 702	84 612 091
Summa materiella anläggningstillgångar		83 748 702	84 612 091
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>83 748 702</b>	<b>84 612 091</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		23 503	57 684
Övriga fordringar		64	4 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 381	-
Summa kortfristiga fordringar		92 948	62 253
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 602 353	993 116
Summa kassa och bank		1 602 353	993 116
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 695 301</b>	<b>1 055 369</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>85 444 003</b>	<b>85 667 460</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 661 000	44 661 000
Fond för yttre underhåll	12	1 092 641	978 041
Summa bundet eget kapital		45 753 641	45 639 041
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-190 097	-127 681
Årets resultat		88 307	52 184
Summa fritt eget kapital		-101 790	-75 497
<b>Summa eget kapital</b>		<b>45 651 851</b>	<b>45 563 544</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	38 879 136	39 331 212
Summa långfristiga skulder		38 879 136	39 331 212
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	13	400 000	350 000
Leverantörsskulder		113 071	42 166
Skatteskulder		41 973	70 053
Övriga kortfristiga skulder		53 195	81 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	304 777	229 019
Summa kortfristiga skulder		913 016	772 704
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>85 444 003</b>	<b>85 667 460</b>



## Kassaflödesanalys

Kassaflöde 1 januari - 31 december	2016-12-31	2015-12-31
<b>Kassa vid årets början</b>	<u>993 116</u>	<u>595 684</u>
	<b>993 116</b>	<b>595 684</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	3 943 823	3 830 563
Finansiella intäkter	1 109	897
Minskning korta fordringar	-	12 568
Ökning korta skulder	<u>140 312</u>	<u>0</u>
	<b>4 085 244</b>	<b>3 844 028</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	2 284 226	2 048 192
Finansiella kostnader	709 010	867 695
Minskning föreningens lån	452 076	368 538
Minskning korta skulder	-	162 170
Ökning kortfristiga fordringar	<u>30 695</u>	<u>0</u>
	<b>3 476 007</b>	<b>3 446 595</b>
<b>Kassa vid årets slut</b>	<b>1 602 353</b>	<b>993 116</b>
<b>Årets förändring av kassan</b>	<b>609 237</b>	<b>397 432</b>

33

PP 6-juni-2017

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas

Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska användas i bostadsrättsföreningar. Föreningen har lagt om avskrivningsplanen till linjär avskrivning

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader		100 år

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

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2016-12-31	2015-12-31
Arsavgifter	3 602 777	3 509 278
Hyror garage	115 775	129 838
	<u>3 718 552</u>	<u>3 639 116</u>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Elintäkter	216 433	186 609
Fakturerade kostnader	396	-
Öresutjämning	0	1
Försäkringsersättning	0	-
Övriga intäkter	8 442	4 837
	<u>225 271</u>	<u>191 447</u>

3a

MH 6 JUN 2017

#### Not 4 Fastighetskostnader

Fastighetskostnader	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	165 944	176 369
Fastighetsskötsel beställning	104 464	303 821
Hissbesiktning	58 516	47 780
Serviceavtal	-	11 423
Förbrukningsmaterial	1 966	4 180
Fordon		199
	<b>388 438</b>	<b>543 772</b>
<b>Reparationer</b>		
Tvättstuga	25 201	14 566
Lås	34 063	6 554
Värmeanläggning/undercentral	-	24 120
Elinstallationer	3 810	10 000
Garage/parkering	0	560
	<b>117 697</b>	<b>55 800</b>
<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>506 135</b>	<b>599 572</b>

#### Not 5 Driftskostnader

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	241 910	202 013
Gas	408 030	377 895
	<b>649 940</b>	<b>579 908</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	80 760	6 997
Tomträttsavgäld	237 312	237 312
Samfällighetsavgift	214 036	214 036
Kabel-TV	42 105	56 140
Garage	0	1 859
Fiber	124 604	0
	<b>698 817</b>	<b>516 344</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>72 276</b>	<b>35 397</b>
<b>TOTALA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>1 421 033</b>	<b>1 131 649</b>

3.3

10.12.2017

### Not 6 Övriga externa kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Förbrukningsinventarie	11 649	5 044
Kreditupplysning	-	520
Kontorsmaterial	668	0
Tele och datakommunikation	9 285	7 598
Inkassering avgift/hyra	-	-420
Revisionsarvode extern revisor	16 250	16 250
Föreningskostnader	600	2 286
Styrelseomkostnader	7 814	8 504
Förvaltningsarvode	145 000	134 278
Administration	76 268	63 206
Bankkostnader	2 754	2 866
Övr. externa kostnader avdragsgill	384	960
Övr externa kostnader ej avdragsgill	963	180
	<u>271 635</u>	<u>241 272</u>

### Not 7 Anställda och personalkostnader

#### Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Styrelse och internrevisor	65 000	57 600
Sociala kostnader	20 423	18 098
	<u>85 423</u>	<u>75 698</u>

### Not 8 Avskrivningar

	2016-12-31	2015-12-31
Byggnad	863 389	863 389
Summa	<u>863 389</u>	<u>863 389</u>

M.H. 2017-2017

## Noter till balansräkning

### Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>43 000 000</b>	<b>43 000 000</b>

### Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under januari 2017 har vårt värmesystem uppvisat brister som kan härledas till ålderslitage på densamma. Styrelsen kommer under 2017 utvärdera olika alternativ för husets uppvärmning och genomföra insatser i densamma.

Månadsavgiften för vårt garage sänktes fr.o.m. 2017-04-01. Detta har nu lett till att alla platser är uthyrda.

Under 2017 kommer samtliga lägenheters avloppsanslutning av handfat i badrum renoveras. Vi kommer också att påbörja utbyte av trätrallor på uteplatser och balkonger.

Styrelsen har också beslutat att förnya föreningens skalskydd( entrédörrar o.s.v.) genom att under 2017 införa "taggar2 för upplåsning av dessa. Systemet kommer succesivt byggas ut med elektroniska anslagstavlor i entréerna med möjlighet till elektronisk bokning av tvättstugor.

### Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	87 661 000	87 661 000
	87 661 000	87 661 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 048 909	-2 185 520
-Årets avskrivning enligt plan	-863 389	-863 389
	-3 912 298	-3 048 909
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>83 748 702</b>	<b>84 612 091</b>
Taxeringsvärde byggnad	42 662 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	8 738 000	6 200 000
	<b>51 400 000</b>	38 200 000
Bostäder	51 400 000	38 200 000
	<b>51 400 000</b>	38 200 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

3,8

M.B. 16-01-2017

**Not 12 Fond för yttre underhåll**

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	978 041	863 441
Reservering enligt stadgar	114 600	114 600
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 092 641</b>	<b>978 041</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
Swedbank	2,590%	11 155 666	11 270 066	2017-01-25
Swedbank	1	10 277 667	10 383 267	2021-02-25
Swedbank	2	9 761 417	9 861 417	2022-05-22
Swedbank	1,59%	8 084 386	8 166 462	2020-03-25
<b>Summa Skulder till kreditinstitut</b>		<b>39 279 136</b>	<b>39 681 212</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-400 000	-350 000	
		<b>38 879 136</b>	<b>39 331 212</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 37 279 136 kr

3.8

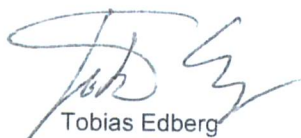
*Handwritten signature or mark*

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

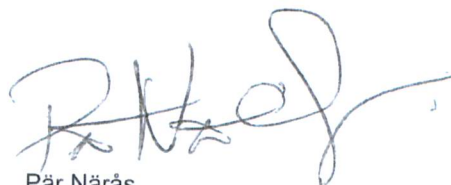
	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	57 000	57 000
Sociala avgifter	17 910	17 910
Ränta	93 102	99 769
Förutbetalda avgifter och hyror	52 070	38 283
El	21 743	16 056
Naturgas	45 451	0
Administration	17 500	0
	<b>304 776</b>	<b>229 018</b>

### Underskrifter

~~14/12/17~~  
Bunkeflostrand 2017-06-12



Tobias Edberg  
Ordförande



Pär Närås  
Vice ordförande



Rebecka Bauer  
Ledamot



Jonas Hedlid  
Ledamot



Mikael Hansson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-06-12  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor