

Stämmoprotokoll fört vid ordinarie föreningsstämma 2017 i brf Sadelmakaren2 (org.nr 769611-4391)

Plats: Matsal, Sadelmakarbyn 6

Tid: 2017-06-13, kl 18.30

§1. Stämmans öppnande

Stämman öppnades av styrelseordförande Tobias Edberg

§2. Godkännande av dagordningen

Beslut: Stämman godkände dagordningen (bil 1)

§3. Val av stämмоordförande

Beslut: Stämman valde Magnus Bergström, SmygehamnBostäder AB som stämмоordförande

§4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare

Anmälan: Stämмоordförande informerade om att Tobias Edberg utsetts till protokollförare.

§5. Val av 2 justeringsmän (tillika rösträknare)

Beslut: Till justeringsmän utsågs Mikael Svensson samt Walentyňa Karlsson

§6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst

Beslut: Stämman var stadgeenligt utlyst.

§7. Fastställande av röstlängd

Beslut: Röstlängd fastställdes enligt markering på medlemsförteckning (bilaga2). Totalt röstetal uppgick till 14 st röster.

§8. Föredragning av årsredovisningen

Årsredovisningen föredrogs.

Beslut: Årsredovisningen beslöts läggas till handlingarna (bilaga 3).

§9. Föredragning av revisionsberättelsen

Revisionsberättelsen föredrogs.

Beslut: Revisionsberättelsen beslöts läggas till handlingarna (bilaga 4).

§10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen

Beslut: Resultat- och balansräkningen fastställdes och lades till handlingarna (bilaga 3).

§11. Beslut om resultatdisposition

Beslut: Stämman beslöt enligt styrelsens förslag till resultatdisposition.

§12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Beslut: Stämman beslöt bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2016 -01-01 – 2016-12-31.

§13. Beslut om antalet styrelseledamöter samt suppleanter som skall väljas

Beslut: Stämman beslöt att styrelsen fram till nästa ordinarie föreningsstämma skall bestå av 4 ledamöter samt 2 suppleanter.

§14. Beslut om antalet revisorer samt revisorssuppleanter som skall väljas

Beslut: Stämman beslöt att föreningen skall ha en ordinarie revisor fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§15. Beslut om arvode till styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

Förslag: Föreslogs av valberedning att arvode till styrelsen för tiden till nästa ordinarie föreningsstämma skulle utgå med 70.000 kr att fördelas internt i styrelsen

Föreslogs av Helle Bahl Fredriksen att arvode till styrelsen skulle vara oförändrat jämfört med beslutat arvode på ordinarie föreningsstämma 2016 (65.000 kr) att fördelas internt i styrelsen.

Ordförande ställde proposition på ovan 2 förslag och fann via acklamation att stämman tillstyrkte valberedningens förslag.

Beslut: Stämman beslöt att styrelsens arvode för tiden fram till ordinarie föreningsstämma 2017 skall 70.000 kr. Styrelsen skall internt fördela dessa medel.

Stämman beslöt att arvode till revisor skall utgå enligt godkänd räkning.

§16. Val av styrelseledamöter jämte suppleanter

Beslut: Stämman beslöt välja följande medlemmar som ordinarie styrelseledamöter t o m ordinarie föreningsstämma 2019:

Rebecka Bauer
David Olsson

Stämman beslöt välja följande medlemmar som styrelsesuppleanter t o m ordinarie föreningsstämma 2018:

Kim Skaarup
Karina Johansson

Styrelsen består således under tiden till nästa ordinarie föreningsstämma av följande styrelseledamöter:

Tobias Edberg	(vald t o m ordinarie föreningsstämma 2018)
Pär Närås	(vald t o m ordinarie föreningsstämma 2018)
Rebecka Bauer	(vald t o m ordinarie föreningsstämma 2019)
David Olsson	(vald t o m ordinarie föreningsstämma 2019)

Styrelsen består således under tiden till nästa ordinarie föreningsstämma av följande styrelsesuppleanter:

Kim Skaarup	(vald t o m ordinarie föreningsstämma 2018)
Karina Johansson	(vald t o m ordinarie föreningsstämma 2018)

§17. Val av revisor och revisorssuppleanter

Beslut: Stämman beslöt välja Price WaterhouseCoopers i Sverige AB till revisor för tidsperioden till ordinarie föreningsstämma 2018.

§18. Val av valberedning

Föreslogs att valberedning fram till nästa ordinarie föreningsstämma skall bestå av Helle Bahl Fredriksen samt ytterligare en ledamot som utses av styrelsen

Föreslogs att arvode för arbete i valberedningen skall utgå enligt godkänd räkning för ledamot som ej ingår i styrelsen

Beslut: Stämman beslöt att valberedning fram till nästa ordinarie föreningsstämma skall bestå av Helle Bahl Fredriksen samt ytterligare en ledamot som utses av styrelsen

Stämman beslöt att arvode för arbete i valberedningen skall utgå enligt godkänd räkning för ledamot som ej ingår i styrelsen.

§19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

Information: Stämman informerades om att inget ärende hänskjutits till stämman av styrelsen samt att ingen motion inkommit från föreningsmedlem.

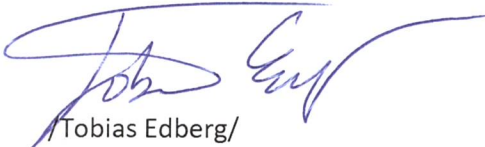
Beslut: Stämman beslöt godkänna informationen

§20. Stämmans avslutande

Magnus Bergström tackade samtliga närvarande för visat intresse samt förklarade ordinarie föreningsstämma 2017 för avslutad.


/Magnus Bergström/

Stämmordförande


/Tobias Edberg/

Stämmoprotokollförare

Justeras


/Mikael Svensson /


/Walentyna Karlsson/

B:11

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Medlemmarna i BRF Sadelmakaren 2 kallas till ordinarie föreningsstämma

Datum: **2017-06-13**

Tid: **kl. 18.30**

Lokal: **Landgången (matsalen), Sadelmakarbyn 6**

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut rörande antalet styrelseledamöter samt suppleanter.
14. Beslut rörande antalet revisorer samt revisorssuppleanter.
15. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlen anmält ärende
 - Inga ärenden föreligger
20. Avslutande

Välkomna

2017-05-28

Styrelsen

36 BRF Sadelmakaren 2
Selen 5

Närvaroflista/Röstlängd
Ordinarie föreningsstämma

Lgh nr	Namn	Närvarande	Representerade genom fullmakt/ombud	Antal röster
3601001	Anton Maxvard			
3601002	Malin Lyne Karlsson	/		/
3601003	Peter Andersson			
3601004	Carsten Hjertqvist			
3601005	Peter Holm			
3601006	Christine Persson			
3601007	Lidia Sardo			
	Roland Macc			
3601001	Jorcen De Jong			
	Oralf Alami Khadja			
3601002	Emma Axelsson			
3601003	Rebecka Bauer	/		/
3601004	Stefan Persson			
3601005	Mehran Zandian			
3601006	Siri Dahlberg			
3601007	Jimme Överby			
3601008	Kim Skarup	/		/
3601009	Par Närs	/		/
3601110	Simon Jensen			
3601111	Carolin Hedlid			

S. Lager 2

36 BRF Sadelmakaren 2
Selen 5

Närvarolista/Röstlängd
Ordinarie föreningsstämma

Lgh nr	Namn	Närvarande	Representerade genom fullmakt ombud	Antal röster
3601112	Jonas Hedhd	/		1
3601113	Georgios Aspitis			
3601113	Manda Edberg	/		1
3601114	Lobias Edberg	/		1
3601114	Maida Edberg			
3601114	Lobias Edberg			
3601115	Hemming Norenberg			
3601115	Lohanna Friings	/		1
3601116	Gaspar Svensson			
3601201	Jakob Knudsen			
3601202	Paul Lundqvist			
3601203	Emir Rajic			
3601204	Alexander Winsth			
3601205	Sofie Pettersson			
3601205	Jacek Markowski			
3601206	Thomas Hansen			
3601207	Karin Henriksson			
3601208	Mikael Hansson			
3601209	Christoffer Fivelsdal			
3601210	Fredrik Budo			

36 BRF Sadelmakaren 2
Selen 5

Närvarolista/Röstängd
Ordinarie föreningsstämma

Lgh nr	Namn	Närvarande	Representerade genom fullmakt/ombud	Antal röster
3601211	Jonas Johansson			
3601212	Mikael Svensson	/		1
3601213	Ehzi Chazaleh Farsi			
3601214	Alexandra Payne		David Lohman	1
3601215	Leif Renner			
3601216	Carlman Kemtz			
3601301	Niels Allan Christensen	/		1
3601302	Kristina Viktor			
3601303	Lrs Polune			
3601304	Sahad Saeed			
3601305	Karna Johansson	/		1
3601306	Emil Bertilsson			
3601307	Martin Lomborg			
3601308	Ewelina Jaskulska			
3601309	Jytte Friedrich			
3601310	Michael Mogenssen			
3601311	Jonas Kvam			
3601311	David Olsson	/		1
3601312	Helle Bahl Frederiksen	/		1

36 BRF Sadelmakaren 2
Selen 5

Närvarolista/Röstängd
Ordinarie föreningsstämma

Lgh nr	Namn	Närvarande	Representerade genom fullmakt /ombud	Antal röster
3601313	Lobius Bergman			
3601401	Jonas Nilsson			
3601402	Erwin Bele			
	Mhacha Bele			
3601403	Argelha Grönqvist			
3601404	Aibek Ligeti Karim	1		1
3601405	Mohammad Danuj			

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.

Byggnadernas 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 överlåtits 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
Totalt	-101 790
disponeras för	
avsättning till fond yttre underhåll enligt stadgar	114 600
balanseras i ny räkning	-216 390
Summa	-101 790

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 718 552	3 639 116
Övriga rörelseintäkter	3	225 271	191 447
Summa rörelseintäkter		3 943 823	3 830 563
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-3 147 615	-2 911 581
Rörelseresultat		796 208	918 982
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 109	897
Räntekostnader och liknande resultatposter		-709 010	-867 695
Summa finansiella poster		-707 901	-866 798
Resultat efter finansiella poster		88 307	52 184
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		88 307	52 184
Skatter			
Årets resultat		88 307	52 184

S.B.

14/12 2016

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	83 748 702	84 612 091
Summa materiella anläggningstillgångar		83 748 702	84 612 091
Summa anläggningstillgångar		83 748 702	84 612 091
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
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
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 602 353	993 116
Summa kassa och bank		1 602 353	993 116
Summa omsättningstillgångar		1 695 301	1 055 369
SUMMA TILLGÅNGAR		85 444 003	85 667 460

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<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
Summa eget kapital		45 651 851	45 563 544
<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
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 444 003	85 667 460

Kassaflödesanalys

Kassaflöde 1 januari - 31 december	2016-12-31	2015-12-31
Kassa vid årets början	993 116	595 684
	993 116	595 684
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	3 943 823	3 830 563
Finansiella intäkter	1 109	897
Minskning korta fordringar	-	12 568
Ökning korta skulder	140 312	0
	4 085 244	3 844 028
PENGAR UT		
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	30 695	0
	3 476 007	3 446 595
Kassa vid årets slut	1 602 353	993 116
Årets förändring av kassan	609 237	397 432

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
	388 438	543 772
Reparationer		
Tvättstuga	25 201	14 566
Lås	34 063	6 554
Värmeanläggning/undercentral	-	24 120
Elinstallationer	3 810	10 000
Garage/parkering	0	560
	117 697	55 800
TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	506 135	599 572

Not 5 Driftskostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Taxebundna kostnader		
El	241 910	202 013
Gas	408 030	377 895
	649 940	579 908
Övriga driftskostnader		
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
	698 817	516 344
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 276	35 397
TOTALA DRIFTSKOSTNADER	1 421 033	1 131 649

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>

10/11 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
Summa ställda säkerheter	43 000 000	43 000 000

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
Redovisat värde vid årets slut	83 748 702	84 612 091
Taxeringsvärde byggnad	42 662 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	8 738 000	6 200 000
	51 400 000	38 200 000
Bostäder	51 400 000	38 200 000
	51 400 000	38 200 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

3.8

MD 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
	<u>0</u>	<u>0</u>
Vid årets slut	1 092 641	978 041

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
Summa Skulder till kreditinstitut		39 279 136	39 681 212	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		<u>-400 000</u>	<u>-350 000</u>	
		38 879 136	39 331 212	

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

3.8

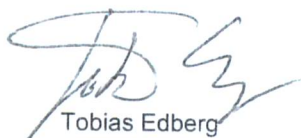
Handwritten signature

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

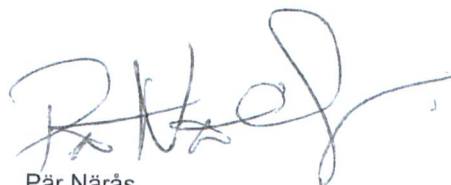
	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	57 000	57 000
Sociala avgifter	17 910	17 910
Ränta	93 102	99 769
Förutbetalda avgifter och hyror	52 070	38 283
El	21 743	16 056
Naturgas	45 451	0
Administration	17 500	0
	304 776	229 018

Underskrifter

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



Tobias Edberg
Ordförande



Pär Närås
Vice ordförande



Rebecka Bauer
Ledamot

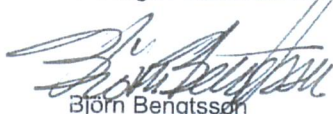


Jonas Hedlid
Ledamot



Mikael Hansson
Ledamot

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



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 2 för år 2016.

Enligt vår 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 2 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

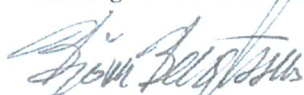
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska
- Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 12 juni 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor