

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren
769634-0384

Räkenskapsåret
2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren bildades i februari 2017 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Umeå .

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Jan Nordlund

Ordförande

Monika Steimert

Evalotta Boman

Ingrid Stålnacke

Ordinarie revisorer

Marcus Sundberg, Öhrlings

PricewaterhouseCoopers AB

Fastigheten

Umeå Sadelmakaren 4, belägen på Kungsgatan 82 och Pilgatan 10 i Umeå. Fastigheten innehas med äganderätt av Brf Sadelmakaren. På fastigheten finns två huvudbyggnader med 11 st lägenheter, 2 lokaler och 2 förråd samt ett fristående garage och 11 st parkeringsplatser.

Fastighetens taxeringsvärde är 12 421 000 kr, varav markvärdet är 5 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg ingår i avgiften tills dess att styrelsen meddelar annat.

Underhåll

Husen är trähus i gott skick enligt gjord besiktning av Bosyn inför bildandet. Inga större underhållsåtgärder kommer därför att krävas under den närmaste 10-årsperioden utöver vad som redovisas nedan.

Ytterligare reserveringar för framtida underhåll säkerställs genom att föreningen avsätter en med åren ökande summa för reparation och underhåll. Årets avsättning uppgår till 50kr/m².

Bostadsrättsföreningen har en likviditetsreserv på 200 000 kr. Vidare är 50 000 kr avsatt för framtida utbyte av golvbrunn i en lägenhet enligt den gjorda besiktningen.

Genomfört underhåll:

2018 - Vinkeln på taket på Pilgatan 10 renoverades pga. läckage av is- & snöskada.

2019 - Hemsidan startades upp, www.brfsadelmakareniumea.se
Den sista biten på avloppsledningen byttes ut i samband med att lägenhetsinnehavaren renoverade badrummet. Det i enlighet med besiktningsutlåtandet.
Byte av cirkulationspump och div. packningar i värmecentralen.
Kodlås installerades vid entréerna på Kungsgatan och Pilgatan.
Brandsläckare utplacerades på Kungsgatan och på Pilgatan.

2021 - Trapphuset på Kungsgatan måldes om.
OVK-besiktning gjordes på Pilgatan 10.

Lokaler

Två lokaler på Pilgatan 10 hyrs ut till momspliktiga verksamheter.
Den ena har stått outhyrd från november. Det finns även två stycken förråd som hyrs ut av föreningen.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
11	Lägenheter	836 m ²
2	Lokaler	ca 60 m ²
2	Förråd	

Gemensam tvättstuga finns samt förråd till samtliga lägenheter. I fastigheten finns bredband via Umenet som tecknas individuellt.

Lägenheterna på Kungsgatan 82 har egna abonnemang för elförsörjning. På Pilgatan 10 finns gemensamt abonnemang med undermätare för varje lägenhet. Lokalerna samt resterande förbrukning går på det gemensamma abonnemanget.

Avgifterna för lägenheterna uppgår för närvarande till 628 kr/m²/år. Denna avgift har höjts med 1,5% för 2022 då avgifterna per m²/år kommer uppgå till 638 kr. I avgifterna för lägenheterna och lokalerna ingår värme, vatten och digitalkabel-tv.

P-platserna hyrs ut till en avgift om 390 kr/månad och kombinerad garage och p-plats har en månadsavgift på 790 kr.

Förvaltning

Föreningens fastighets- och tekniska förvaltning tillhandahålls av M&O Steimert AB. Trapphus och lokalstädning tillhandahålls av Städkompetens i Norrland AB. Den ekonomiska redovisningen sköts av Hobia Konsult AB. Styrelsens arvode under året har varit 25% av ett Bb.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Covid-19 har medfört att färre styrelsemöten hållits under året.

Medlemsinformation

Ingen försäljning har skett under året.

Föreningens ekonomi

Låneskuld 2021-12-31 uppgår till 8 817 507 kr och är fördelade på tre lån:

Swedbank	3 693 950 kr	ränta 1,96 %	Rak amorteringsplan (bundet t o m 2022-10-25)
Swedbank	3 693 951 kr	ränta 1,18 %	Rak amorteringsplan (bundet t o m 2025-10-24)
Swedbank	1 429 606 kr	ränta 0,834 %	Amorteringsplan 40 år (bundet t o m 2024-08-23)

Avskrivningar av fastigheten har skett med 369 704 kr för perioden januari till december. Fastigheten komponentavskrivs i enlighet med gällande redovisningsregler.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017 (11 mån)
Resultat efter finansiella poster	-218	-243	-309	-287	-46
Soliditet (%)	63,9	64,0	64,2	64,3	64,3
Nettoomsättning	682	666	652	655	120
Årsavgift för bostäder, kr/m ²	628	619	610	601	601
Fond för yttre underhåll, tkr	167	125	83	42	0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 248 750	125 150	-767 471	-243 080	16 363 349
Disposition av föregående års resultat:			-243 080	243 080	0
Avsättning till underhållsfond		41 800	-41 800		0
Årets resultat				-218 137	-218 137
Belopp vid årets utgång	17 248 750	166 950	-1 052 351	-218 137	16 145 212

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 052 351
årets förlust	-218 137
	-1 270 488

behandlas så att	
avsättes till underhållsfond	41 800
i ny räkning överföres	-1 312 288
	-1 270 488

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	682 014	665 633
		682 014	665 633
Rörelsens kostnader			
Reparationer			
Planerat underhåll	3	-41 238	-6 714
Fastighetsavgift/skatt		-18 259	-17 929
Driftskostnader	4	-274 485	-244 284
Övriga kostnader		-65 674	-98 524
Personalkostnader		-2 367	-2 588
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-369 704	-369 704
		-771 727	-739 743
Rörelseresultat		-89 713	-74 110
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 424	-168 970
		-128 424	-168 970
Resultat efter finansiella poster		-218 137	-243 080
Resultat före skatt		-218 137	-243 080
Årets resultat		-218 137	-243 080

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	24 602 171	24 971 875
		24 602 171	24 971 875
Summa anläggningstillgångar		24 602 171	24 971 875
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		114 388	107 782
Övriga fordringar		8 931	34 689
		123 319	142 471
<i>Kassa och bank</i>		538 765	456 203
Summa omsättningstillgångar		662 084	598 674
SUMMA TILLGÅNGAR		25 264 255	25 570 549

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 248 750	17 248 750
Fond för yttre underhåll	7	166 950	125 150
		17 415 700	17 373 900
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 052 351	-767 471
Årets resultat		-218 137	-243 080
		-1 270 488	-1 010 551
Summa eget kapital		16 145 212	16 363 349
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		8 725 551	8 817 507
Summa långfristiga skulder		8 725 551	8 817 507
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		91 956	91 956
Leverantörsskulder		27 580	24 453
Aktuella skatteskulder		36 188	35 286
Övriga skulder		17 292	15 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		220 476	222 480
Summa kortfristiga skulder		393 492	389 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 264 255	25 570 549

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Komponentavskrivning tillämpas över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	75 år
Tak	40 år
Fasad	50 år
Inre ytskikt	20 år
El, värme, ventilation	25 år
Restpost	50 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster, tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Hysesintäkter lokaler	57 484	51 398
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	53 682	54 600
Hysesintäkter förråd	42 000	42 000
Årsavgifter bostäder	525 393	517 635
Fakturerade kostnader	3 455	
	682 014	665 633

Not 3 Planerat underhåll

	2021	2020
Bostäder	0	0
Lokaler	41 238	138
Gemensamma utrymmen	0	6 576
	41 238	6 714

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsel	26 247	12 433
Fjärrvärme	95 311	86 012
Vatten och avfall	39 590	43 024
Fastighetsförsäkringar	23 791	23 410
Städning och renhållning	16 951	16 082
Snöröjning	7 812	4 569
Förvaltningskostnader	35 021	36 035
Kommunikation	18 348	18 987
Underhåll av gemensamma utrymmen	11 414	3 732
	274 485	244 284

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 148 850	26 148 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 148 850	26 148 850
Ingående avskrivningar	-1 176 975	-807 271
Årets avskrivningar	-369 704	-369 704
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 546 679	-1 176 975
Utgående redovisat värde	24 602 171	24 971 875
Taxeringsvärden byggnader	7 421 000	7 421 000
Taxeringsvärden mark	5 000 000	5 000 000
	12 421 000	12 421 000
Bokfört värde byggnader	16 938 518	17 308 222
Bokfört värde mark	7 663 653	7 663 653
	24 602 171	24 971 875

Not 6 Disposition av vinst eller förlust

	2021-12-31
Förslag till behandling av ansamlad förlust	
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:	
ansamlad förlust	-1 052 351
årets förlust	-218 137
	-1 270 488
behandlas så att	
avsättes till underhållsfond	41 800
i ny räkning överföres	-1 312 288
	-1 270 488

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Reservering enligt stadgar	-41 800	-41 800
Reservering enligt stämmobeslut föregående år	-125 150	-83 350
	-166 950	-125 150

Not 8 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	8 357 727	8 449 683
	8 357 727	8 449 683

Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	9 196 000	9 196 000
	9 196 000	9 196 000

Umeå den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jan Nordlund
Ordförande

Monika Steimert

Evalotta Boman

Ingrid Stålnacke

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopersAB

Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SADELMAKAREN 769634-0384 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVALOTTA BOMAN

Evalotta Boman

2022-05-24 17:42:37 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MONIKA ULRIKA STEIMERT

Monica Steimert

Styrelseledamot

19580513-8509

2022-05-24 20:11:09 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN NORDLUND

Jan Nordlund

2022-05-24 13:37:51 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: INGRID BIRGITTA
STÅLNACKE

Ingrid Stålnacke

2022-05-25 14:36:30 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLING PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Marcus Sundberg

Marcus Sundberg

2022-05-25 16:20:19 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post