

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren**

769634-0384

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## 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	t.o.m 220831
Pernilla Olsson	fr.o.m 220901

Evalotta Boman  
Ingrid Stålnacke

#### *Styrelsesuppleanter*

Sofia Johansson  
Lena Lööf

#### *Ordinarie revisorer*

Magnus Pousette, Ernst & Young AB	Nyvald
-----------------------------------	--------

### 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 15 431 000 kr, varav markvärdet är 5 424 000 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/m<sup>2</sup>.

Bostadsrättsföreningen har en likviditetsreserv på 200 000 kr.

### Genomfört underhåll:

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

2019 - Hemsidan startades upp, [www.brfsadelmakareniumea.se](http://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 målades om.  
OVK-besiktning gjordes på Pilgatan 10.

2022 - Nya ytterdörrar Kungsgatan 82.  
Slipning/polering av trapphus.  
Lagat läckage i värmecentral/värmeväxlare.

### Lokaler

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

### Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
11	Lägenheter	836 m <sup>2</sup>
2	Lokaler	ca 60 m <sup>2</sup>
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 638 kr/m<sup>2</sup>/år. Denna avgift har höjts med 5% för 2023 då avgifterna per m<sup>2</sup>/år kommer uppgå till 670 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 Pbb.

## Medlemsinformation

En försäljning har skett under året (K1001).

## Föreningens ekonomi

Låneskuld 2022-12-31 uppgår till 8 725 551 kr och är fördelade på tre lån:

Swedbank	3 669 310 kr	ränta 3,840 %	Rak amorteringsplan (bundet t o m 2023-10-25)
Swedbank	3 669 311 kr	ränta 1,180 %	Rak amorteringsplan (bundet t o m 2025-10-24)
Swedbank	1 386 930 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultat efter finansiella poster	-376	-218	-243	-309	-287
Soliditet (%)	63,5	63,9	64,0	64,2	64,3
Nettoomsättning	662	682	666	652	655
Årsavgift för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	638	628	619	610	601
Fond för yttre underhåll, tkr	209	167	125	83	42

## Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	17 248 750	166 950	-1 052 351	-218 137	<b>16 145 212</b>
Disposition av föregående års resultat:			-218 137	218 137	<b>0</b>
Avsättning till underhållsfond		41 800	-41 800		<b>0</b>
Årets resultat				-375 925	<b>-375 925</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 248 750</b>	<b>208 750</b>	<b>-1 312 288</b>	<b>-375 925</b>	<b>15 769 287</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 312 288
årets förlust	-375 925
	<b>-1 688 213</b>

behandlas så att	
avsättes till underhållsfond	41 800
i ny räkning överföres	-1 730 013
	<b>-1 688 213</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	661 542	682 009
Övriga intäkter		1 821	6
		<b>663 363</b>	<b>682 014</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Planerat underhåll	3	-134 200	-41 238
Fastighetsavgift/skatt		-21 019	-18 259
Driftskostnader	4	-290 574	-274 485
Övriga kostnader		-81 654	-65 674
Personalkostnader	5	-2 403	-2 367
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-369 704	-369 704
		<b>-899 554</b>	<b>-771 727</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-236 191</b>	<b>-89 713</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 792	-128 424
		<b>-139 734</b>	<b>-128 424</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-375 925</b>	<b>-218 137</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-375 925</b>	<b>-218 137</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-375 925</b>	<b>-218 137</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	24 232 467	24 602 171
		<b>24 232 467</b>	<b>24 602 171</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 232 467</b>	<b>24 602 171</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		120 464	114 388
Övriga fordringar		1	8 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 062	0
		<b>121 527</b>	<b>123 319</b>
<i>Kassa och bank</i>		487 729	538 765
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>609 256</b>	<b>662 084</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 841 723</b>	<b>25 264 255</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		17 248 750	17 248 750
Fond för yttre underhåll	8	208 750	166 950
		<b>17 457 500</b>	<b>17 415 700</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 312 288	-1 052 351
Årets resultat		-375 925	-218 137
		<b>-1 688 213</b>	<b>-1 270 488</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 769 287</b>	<b>16 145 212</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Skulder till kreditinstitut		8 633 595	8 725 551
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 633 595</b>	<b>8 725 551</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		91 956	91 956
Leverantörsskulder		29 491	27 580
Aktuella skatteskulder		39 278	36 188
Övriga skulder		5 334	17 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		272 782	220 476
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>438 841</b>	<b>393 492</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 841 723</b>	<b>25 264 255</b>



## 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 (äka 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

	2022	2021
Hysesintäkter lokaler	30 000	57 484
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	54 600	53 682
Hysesintäkter förråd	42 000	42 000
Årsavgifter bostäder	533 276	525 393
Fakturerade kostnader	1 666	3 455
	<b>661 542</b>	<b>682 014</b>

### Not 3 Planerat underhåll

	2022	2021
Lokaler	0	41 238
Gemensamma utrymmen	21 284	0
Övriga installationer	112 916	0
	<b>134 200</b>	<b>41 238</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsel	23 512	26 247
Fjärrvärme	98 122	95 311
Vatten och avfall	41 051	39 590
Fastighetsförsäkringar	24 982	23 791
Städning och renhållning	28 746	16 951
Snöröjning	12 295	7 812
Förvaltningskostnader	40 453	35 021
Kommunikation	18 348	18 348
Underhåll av gemensamma utrymmen	3 065	11 414
	<b>290 574</b>	<b>274 485</b>

## Not 5 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	0

## Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 148 850	26 148 850
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 148 850</b>	<b>26 148 850</b>
Ingående avskrivningar	-1 546 679	-1 176 975
Årets avskrivningar	-369 704	-369 704
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 916 383</b>	<b>-1 546 679</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 232 467</b>	<b>24 602 171</b>
Taxeringsvärden byggnader	10 007 000	7 421 000
Taxeringsvärden mark	5 424 000	5 000 000
	<b>15 431 000</b>	<b>12 421 000</b>
Bokfört värde byggnader	16 568 814	16 938 518
Bokfört värde mark	7 663 653	7 663 653
	<b>24 232 467</b>	<b>24 602 171</b>

## Not 7 Disposition av vinst eller förlust

	2022-12-31
<b>Förslag till behandling av ansamlad förlust</b>	
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:	
ansamlad förlust	-1 312 288
årets förlust	-375 925
	<b>-1 688 213</b>
behandlas så att	
avsättes till underhållsfond	41 800
i ny räkning överföres	-1 730 013
	<b>-1 688 213</b>

## Not 8 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Reservering enligt stadgar	-41 800	-41 800
Reservering enligt stämmobeslut föregående år	-166 950	-125 150
	<b>-208 750</b>	<b>-166 950</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	8 265 771	8 357 727
	<b>8 265 771</b>	<b>8 357 727</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	9 196 000	9 196 000
	<b>9 196 000</b>	<b>9 196 000</b>

Umeå den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jan Nordlund  
Ordförande

Evalotta Boman

Ingrid Stålnacke

Pernilla Olsson

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

Ernst & Young AB

Magnus Pousette  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende