

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren

769634-0384

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren är en privatbostadsförening som 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

Pernilla Olsson

Evalotta Boman

Ingrid Stålnacke

Styrelsesuppleanter

Sofia Johansson

Lena Löf

Ordinarie revisorer

Magnus Pousette, Ernst & Young 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 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 (efter bildandet) 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 finns 50 000 kr avsatt för framtida byte av golvbrunni en lägenhet på Kungsgatan (K1202).

Tidigare fastighetsägare fick i uppgift att åtgärda de brister som fanns i besiktningssprotokoll från Bosyn (2017-02-24).

Styrelsen har påbörjat en större underhållsplan som kommer att löpande redovisas när vi får in offerter på tänkt underhåll. Vi kommer dock ta hjälp med detta under 2024/2025.

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 målades om.
OVK-besiktning gjordes på Pilgatan 10.
- 2022 - Nya ytterdörrar Kungsgatan 82.
Slipning/polering av trapphus.
Lagat läckage i värmecentral/värmeväxlare.
- 2023 - Sotning av skorsten (Kungsgatan 82).
Lagning tvättmaskin (kan behövas att bytas inom närtid).

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 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 670 kr/m²/år. Styrelsen har beslutat att från den 1 januari 2024 höja årsavgiften med 10%, avgifterna per m²/år kommer uppgå till 737 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 har för året 2023 tillhandahållits av M&O Steimert AB, för 2024 har styrelsen beslutat om att byta fastighets- och tekniska förvaltning till Norrskenet (Norrskenet.com).

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

Två försäljningar har skett under året (P1101 & P1002).

Föreningens ekonomi

Låneskuld 2023-12-31 uppgår till 8 633 595 kr och är fördelade på tre lån:

Swedbank	3 644 670 kr	ränta 4,860 %	Rak amorteringsplan (bundet t o m 2024-10-25)
Swedbank	3 644 671 kr	ränta 1,180 %	Rak amorteringsplan (bundet t o m 2025-10-24)
Swedbank	1 344 254 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)	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat efter finansiella poster	-272	-376	-218	-243	-309
Soliditet (%)	63,3	63,5	63,9	64,0	64,2
Nettoomsättning	686	662	682	666	652
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	670	638	628	619	610
Fond för yttre underhåll, tkr	251	209	167	125	83
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 636	9 738	9 841	9 944	10 046
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 327	10 437	10 547	10 657	10 767
Sparande per kvm (kr/kvm)	124	140	169	182	163
Räntekänslighet (%)	15,4	16,4	16,8	17,2	17,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	182	182	180	158	165
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,6	80,6	77,0	77,8	78,2

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 248 750	208 750	-1 312 288	-375 925	15 769 287
Disposition av föregående års resultat:			-375 925	375 925	0
Avsättning till underhållsfond		41 800	-41 800		0
Årets resultat				-271 909	-271 909
Belopp vid årets utgång	17 248 750	250 550	-1 730 013	-271 909	15 497 378

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 730 013
årets förlust	-271 909
	-2 001 922

behandlas så att	
avsättes till underhållsfond	41 800
i ny räkning överföres	-2 043 722
	-2 001 922

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2023. Detta beror på att bokföringsmässiga kostnader som avskrivningar är höga med tanke på föreningens ålder. Det redovisade underskottet kommer inte att påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	686 149	661 542
Övriga intäkter		22	1 821
		686 171	663 363
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll	3	-19 082	-134 200
Fastighetsavgift/skatt		-21 789	-21 019
Driftskostnader	4	-279 397	-290 574
Övriga kostnader		-63 731	-81 654
Personalkostnader	5	-3 293	-2 403
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-369 704	-369 704
		-756 995	-899 554
Rörelseresultat		-70 824	-236 191
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		766	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 851	-139 792
		-201 085	-139 734
Resultat efter finansiella poster		-271 909	-375 925
Resultat före skatt		-271 909	-375 925
Årets resultat		-271 909	-375 925

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	23 862 763	24 232 467
		23 862 763	24 232 467
Summa anläggningstillgångar		23 862 763	24 232 467
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		111 885	120 464
Övriga fordringar		84	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 099	1 062
		113 068	121 527
<i>Kassa och bank</i>		525 644	487 729
Summa omsättningstillgångar		638 712	609 256
SUMMA TILLGÅNGAR		24 501 475	24 841 723

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 248 750	17 248 750
Fond för yttre underhåll	8	250 550	208 750
		17 499 300	17 457 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 730 013	-1 312 288
Årets resultat		-271 909	-375 925
		-2 001 922	-1 688 213
Summa eget kapital		15 497 378	15 769 287
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		8 541 639	8 633 595
Summa långfristiga skulder		8 541 639	8 633 595
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		91 956	91 956
Leverantörsskulder		33 192	29 491
Aktuella skatteskulder		42 808	39 278
Övriga skulder		13 248	5 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		281 254	272 782
Summa kortfristiga skulder		462 458	438 841
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 501 475	24 841 723

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-271 909	-375 925
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		369 704	369 704
Betald skatt		3 447	12 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		101 242	5 799
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		8 579	-6 076
Förändring av kortfristiga fordringar		-37	-1 062
Förändring av leverantörsskulder		3 701	1 911
Förändring av kortfristiga skulder		16 386	40 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten		129 871	40 920
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-91 956	-91 956
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-91 956	-91 956
Årets kassaflöde		37 915	-51 036
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		487 729	538 765
Likvida medel vid årets slut		525 644	487 729

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.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Hysesintäkter lokaler	30 000	30 000
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	54 210	54 600
Hysesintäkter förråd	42 000	42 000
Årsavgifter bostäder	559 939	533 276
Fakturerade kostnader	0	1 666
	686 149	661 542

I årsavgiften för lägenheterna och lokalerna ingår värme, vatten och digitalkabel-tv. Lägenheterna på Kungsgatan 82 har egna abonnemang för elförsörjning och på Pilgatan 10 debiteras det enligt individuell förbrukning.

Not 3 Planerat underhåll

	2023	2022
Gemensamma utrymmen	17 364	21 284
Övriga installationer	1 718	112 916
	19 082	134 200

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsel	13 259	23 512
Fjärrvärme	104 585	98 122
Vatten och avfall	45 569	41 051
Fastighetsförsäkringar	27 336	24 982
Städning och renhållning	18 406	28 746
Snöröjning	8 373	12 295
Förvaltningskostnader	34 814	40 453
Kommunikation	19 458	18 348
Underhåll av gemensamma utrymmen	7 597	3 065
	279 397	290 574

Not 5 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 148 850	26 148 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 148 850	26 148 850
Ingående avskrivningar	-1 916 383	-1 546 679
Årets avskrivningar	-369 704	-369 704
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 286 087	-1 916 383
Utgående redovisat värde	23 862 763	24 232 467
Taxeringsvärden byggnader	10 007 000	10 007 000
Taxeringsvärden mark	5 424 000	5 424 000
	15 431 000	15 431 000
Bokfört värde byggnader	16 199 110	16 568 814
Bokfört värde mark	7 663 653	7 663 653
	23 862 763	24 232 467

Not 7 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31	
Förslag till behandling av ansamlad förlust		
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:		
ansamlad förlust	-1 730 013	
årets förlust	-271 909	
	-2 001 922	
behandlas så att		
avsättes till underhållsfond	41 800	
i ny räkning överföres	-2 043 722	
	-2 001 922	

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Reservering enligt stadgar	-41 800	-41 800
Reservering enligt stämmobeslut föregående år	-208 750	-166 950
	-250 550	-208 750

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	8 173 815	8 265 771
	8 173 815	8 265 771

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 196 000	9 196 000
	9 196 000	9 196 000

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 min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Magnus Pousette
Auktoriserad revisor

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

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 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