

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren
769634-0384
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Olle Forsman

Sofia Johansson

Styrelsesuppleanter

Lena Lööf

Ulf Edmundsson

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 golvbrunn i en lägenhet på Kungsgatan (K1202).

Tidigare fastighetsägare fick i uppgift att åtgärda de brister som fanns i besiktningsprotokoll 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. Eftersom föreningen saknar en färdigställd underhållsplan i dagsläget så har årets avsättning till underhållsfonden gjorts med 41.800 kr likt tidigare år enligt den ekonomiska planen för att täcka framtida reparationer och underhåll.

Genomfört underhåll:

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

2019 - Hemsidan startades upp, www.brfadelmakareniumea.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).

2024 - Byte tvättmaskin i tvättstuga.

Beskärning av alla träd på gården av arborist.

Lokaler

Två lokaler/kontor på Pilgatan 10 uthyrda. Ett kontor stod delvis outhyrt under 2024.
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 737 kr/m²/år. Styrelsen har beslutat att från den 1 januari 2025 höja årsavgiften med 3%, avgifterna per m²/år kommer uppgå till 759 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 2024 tillhandahållits av Norrskenet AB, (Norrskenet.com). Trapphus och lokalstädning tillhandahålls av Mittstäd i Västerbotten AB. Den ekonomiska redovisningen sköts av Hobia Konsult AB. Styrelsens arvode under året har varit 25% av ett Pbb.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK skulle ske 2024 men kommer ske först i början av 2025 pga fullbokade/överbokade OVK-kontrollanter. OVK kommer göras för båda fastigheterna, det är 3 års intervall på Pilgatan 10 och 6 års intervall på Kungsgatan 82.

Vi hade problem med en frusen vattenledningen i en av bostadsrätterna, där köket står mot yttervägg. I Januari 2024 var det -37,5 grader när inkommande ledningen till bostadsrätt frös. Ingen vattenskada uppstod pga rör-i-rör. Vi har haft Norrskenet tillsammans med VVS-firma som tittat på det och som har isolerat mer där det gick. Tyvärr gick det ej att installera värmekabel i ledningen.

Medlemsinformation

Ingen försäljning har skett under året.

Föreningens ekonomi

Låneskuld 2024-12-31 uppgår till 8 541 639 kr och är fördelade på tre lån:

Swedbank 3 620 030 kr ränta 3,511 % Rak amorteringsplan
(bundet t o m 2025-01-28)
Swedbank 3 620 031 kr ränta 1,180 % Rak amorteringsplan
(bundet t o m 2025-10-24)
Swedbank 1 301 578 kr ränta 3,161 % Amorteringsplan 40 år
(bundet t o m 2025-02-28)

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat efter finansiella poster	-276	-272	-376	-218	-243
Soliditet (%)	63,1	63,3	63,5	63,9	64,0
Nettoomsättning	758	686	662	682	666
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	737	670	638	628	619
Fond för yttre underhåll, tkr	292	251	209	167	125
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 533	9 636	9 738	9 841	9 944
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 217	10 327	10 437	10 547	10 657
Sparande per kvm (kr/kvm)	128	124	140	169	182
Räntekänslighet (%)	13,9	15,4	16,4	16,8	17,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	197	182	182	180	158
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,3	81,6	80,6	77,0	77,8

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 248 750	250 550	-1 730 013	-271 909	15 497 378
Disposition av föregående års resultat:			-271 909	271 909	0
Avsättning till underhållsfond		41 800	-41 800		0
Årets resultat				-275 671	-275 671
Belopp vid årets utgång	17 248 750	292 350	-2 043 722	-275 671	15 221 707

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 043 722
årets förlust	-275 671
	-2 319 393

behandlas så att	
avsättes till underhållsfond	41 800
i ny räkning överföres	-2 361 193
	-2 319 393

Det negativa kassaflödet för året beror framförallt på ökade räntekostnader, samt på grund av ökade driftskostnader under året.

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2024. 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	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	757 561	686 149
Övriga intäkter		0	22
		757 561	686 171
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll	3	-30 592	-19 082
Fastighetsavgift/skatt		-22 240	-21 789
Driftskostnader	4	-309 493	-279 397
Övriga kostnader		-62 446	-63 731
Personalkostnader	5	-2 707	-3 293
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-369 704	-369 704
		-797 181	-756 995
Rörelseresultat		-39 620	-70 824
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		901	766
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 952	-201 851
		-236 051	-201 085
Resultat efter finansiella poster		-275 671	-271 909
Resultat före skatt		-275 671	-271 909
Årets resultat		-275 671	-271 909

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	23 493 059	23 862 763
		23 493 059	23 862 763
Summa anläggningstillgångar		23 493 059	23 862 763
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		135 171	111 885
Övriga fordringar		152	84
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 262	1 099
		136 585	113 068
<i>Kassa och bank</i>		505 219	525 644
Summa omsättningstillgångar		641 804	638 712
SUMMA TILLGÅNGAR		24 134 863	24 501 475

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 248 750	17 248 750
Fond för yttre underhåll	8	292 350	250 550
		17 541 100	17 499 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 043 722	-1 730 013
Årets resultat		-275 671	-271 909
		-2 319 393	-2 001 922
Summa eget kapital		15 221 707	15 497 378
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		8 449 683	8 541 639
Summa långfristiga skulder		8 449 683	8 541 639
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		91 956	91 956
Leverantörsskulder		21 768	33 192
Aktuella skatteskulder		44 029	42 808
Övriga skulder		9 632	13 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		296 088	281 254
Summa kortfristiga skulder		463 473	462 458
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 134 863	24 501 475

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-275 671	-271 909
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		369 704	369 704
Betald skatt		1 153	3 447
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		95 186	101 242
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-23 286	8 579
Förändring av kortfristiga fordringar		-163	-37
Förändring av leverantörsskulder		-11 424	3 701
Förändring av kortfristiga skulder		11 218	16 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten		71 531	129 871
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-91 956	-91 956
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-91 956	-91 956
Årets kassaflöde		-20 425	37 915
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		525 644	487 729
Likvida medel vid årets slut		505 219	525 644

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

	2024	2023
Hysesintäkter lokaler	41 200	30 000
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	54 600	54 210
Hysesintäkter förråd	42 000	42 000
Årsavgifter bostäder	615 933	559 939
Fakturerade kostnader	3 828	0
	757 561	686 149

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

	2024	2023
Gemensamma utrymmen	23 440	17 364
Övriga installationer	7 152	1 718
	30 592	19 082

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsel	15 596	13 259
Fjärrvärme	111 963	104 585
Vatten och avfall	49 352	45 569
Fastighetsförsäkringar	28 768	27 336
Städning och renhållning	13 223	18 406
Snöröjning	16 066	8 373
Förvaltningskostnader	37 647	34 814
Kommunikation	23 418	19 458
Underhåll av gemensamma utrymmen	13 460	7 597
	309 493	279 397

Not 5 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0	0

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 148 850	26 148 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 148 850	26 148 850
Ingående avskrivningar	-2 286 087	-1 916 383
Årets avskrivningar	-369 704	-369 704
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 655 791	-2 286 087
Utgående redovisat värde	23 493 059	23 862 763
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	15 829 406	16 199 110
Bokfört värde mark	7 663 653	7 663 653
	23 493 059	23 862 763

Not 7 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till behandling av ansamlad förlust	
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:	
ansamlad förlust	-2 043 722
årets förlust	-275 671
	-2 319 393
behandlas så att	
avsättes till underhållsfond	41 800
i ny räkning överföres	-2 361 193
	-2 319 393

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Reservering enligt stadgar	-41 800	-41 800
Reservering enligt stämmobeslut föregående år	-250 550	-208 750
	-292 350	-250 550

Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	8 081 859	8 173 815
	8 081 859	8 173 815

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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

Pernilla Olsson

Sofia Johansson

Olle Forsman

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

Ernst & Young AB

Magnus Pousette
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

