

Årsredovisning

för

BRF Sabeln 11

716463-8111

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF Sabeln 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har under året hållit en ordinarie stämma samt tre styrelsesammanträden.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning;

Ordinarie ledamöter

Olof Nyman, ordförande

Markus Lindner

Rasmus Karlsten

Suppleant

Per Lindholm

Ordinarie revisor

Åsa Dahlgren, Baker Tilly

Bokföring

Baker Tilly

Mandatperiod i styrelsen är 1 år.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Sabeln nr 11, belägen Stenmarksvägen 6 i Umeå. På fastigheten finns uppfört ett bostadshus med 6 lägenheter. Återuppbyggt efter brand 1990. Garagebyggnad från 1945 med tillbyggd carport år 2000, 4 respektive 2 bilplatser. En parkeringsplats är tillbyggd 2012. Under 2025 har 3 elbilsladdare installerats.

Fastighetens taxeringsvärde är **10 454 000** kr, varav markvärde är **3 152 000** kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Försäld bostadsrätt

Under året har inga lägenheter sålts.

Avgifter

Avgifterna för lägenheterna uppgår sedan 2025.01.01 till 985 kr/m²/år.

Månadsavgifterna för garage och carport uppgår sedan 2025.01.01 till **605** respektive **440** och P-plats **275** kronor.

Underhållsåtgärder

Under året har reparationer av staket utförts och målning av bron, reparation av trappbelysning, utbyte av golvbrunn i tvättstuga och målning golv. Montage av tre elbilsladdare, inköp av ny garageports öppnare samt löpande årligt underhåll av fastigheten.

Fond yttre underhåll

Fonden uppgår för närvarande till **441 651** kronor.

Placeringsfond (Länsförsäkringar)

Fonden uppgår för närvarande till **42 459** kronor.

Placeringsfond (Länsförsäkringar)

Fonden uppgår för närvarande till **148 906** kronor.

Företagskonto (Nordea)

Avlastningskonto för lån **66 474** kronor.

Lån

Låneskuld 2025.12.31 uppgår till **3 657 154** kronor och är fördelade på fem lån;

Swedbank Hyp.	1 057 775	ränta 3,191%	(rörligt)
Stadshypotek	880 822	ränta 4,620%	(buden till 2026.09.30)
Stadshypotek	802 455	ränta 3,800%	(rörligt)
Stadshypotek	568 120	ränta 2,650%	(bunden till 2026-09-30)
Stadshypotek	347 982	ränta 4,610%	(rörligt)


Avskrivningar

Avskrivning av fastigheten har skett med **58 434** kronor.

Årets resultat

Enligt bifogad balans- och resultaträkning uppgår årets resultat till **49 023** kronor.

Styrelsen får till sist framföra ett tack för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

 Föreningen har sitt säte i Umeå

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	488	463	378	357
Resultat efter finansiella poster	49	14	-16	-6
Soliditet (%)	31	30	30	30
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	985	928	760	721
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 171	7 275	7 379	7 483
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 916	8 031	8 146	8 260
Sparande per kvm (kr/kvm)	233	156	91	113
Räntekänslighet (%)	8	9	11	11
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	268	254	239	238
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	93	93	93

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 194 474	424 151	10 660	13 665	1 642 950
Ökning av insatskapital		17 500	-17 500		0
Disposition av föregående års resultat:			13 665	-13 665	0
Årets resultat				49 023	49 023
Belopp vid årets utgång	1 194 474	441 651	6 825	49 023	1 691 973

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 825
årets vinst	49 023
	55 848

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	17 500
	38 348
	55 848

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



Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	488 093	463 435
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		488 093	463 435
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-207 590	-181 627
Övriga externa kostnader		-28 877	-28 872
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-58 434	-58 245
Summa rörelsekostnader		-294 901	-268 744
Rörelseresultat		193 192	194 691
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 092	4 725
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 261	-185 751
Summa finansiella poster		-144 169	-181 026
Resultat efter finansiella poster		49 023	13 665
Resultat före skatt		49 023	13 665
Årets resultat		49 023	13 665

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	4 684 187	4 742 432
Inventarier, verktyg och installationer	4	53 561	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 737 748	4 742 432
Summa anläggningstillgångar		4 737 748	4 742 432
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 200	1 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 410	2 680
Summa kortfristiga fordringar		3 610	3 881
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		713 914	720 568
Summa kassa och bank		713 914	720 568
Summa omsättningstillgångar		717 524	724 449
SUMMA TILLGÅNGAR		5 455 272	5 466 881

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 194 474	1 194 474
Fond för yttre underhåll		441 651	424 151
Summa bundet eget kapital		1 636 125	1 618 625
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 825	10 660
Årets resultat		49 023	13 665
Summa fritt eget kapital		55 848	24 325
Summa eget kapital		1 691 973	1 642 950
Långfristiga skulder			
	5, 6		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	1 228 804
Summa långfristiga skulder		0	1 228 804
Kortfristiga skulder			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 657 154	2 481 394
Leverantörsskulder		11 173	15 406
Skatteskulder		24 484	23 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		70 488	75 053
Summa kortfristiga skulder		3 763 299	2 595 127
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 455 272	5 466 881

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	49 023	13 665
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	58 434	58 245
Betald skatt	1 210	666

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

108 667 72 576

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	271	-1
Förändring av leverantörsskulder	-4 233	-5 445
Förändring av kortfristiga skulder	-4 565	29 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten	100 140	96 757

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-53 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-53 750	0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-53 044	-53 044
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-53 044	-53 044

Årets kassaflöde

-6 654 43 713

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	720 568	676 855
Likvida medel vid årets slut	713 914	720 568



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	7 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, 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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

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 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	455 064	430 995
Hyror garage och parkeringsplatser	33 029	32 440
	488 093	463 435

I föreningens årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, årsavgifter lokaler, kallvatten, värme och kabel-TV. Enga avtal tecknas för bredband och el.

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 824 489	5 824 489
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 824 489	5 824 489
Ingående avskrivningar	-1 082 057	-1 023 812
Årets avskrivningar	-58 245	-58 245
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 140 302	-1 082 057
Utgående redovisat värde	4 684 187	4 742 432

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	53 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 750	0
Årets avskrivningar	-189	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-189	0
Utgående redovisat värde	53 561	0

Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdag	0	0
	0	0

Nästa års beräknade amorteringar 53 044Kr

Lån att omförhandla nästa räkenskapsår 3 657 154Kr

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 3 657 154 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	1 228 804
	0	1 228 804
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 657 154	2 481 394
	3 657 154	2 481 394

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 850 000	4 850 000
	4 850 000	4 850 000

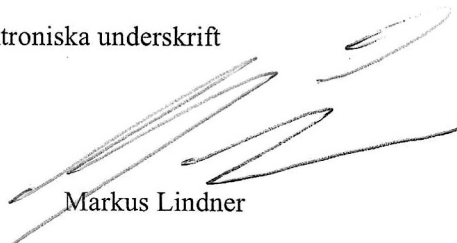
Årsredovisningen beslutades 2026-03-30

Umeå

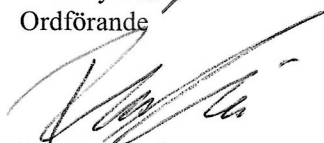
Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift



Olof Nyman
Ordförande



Markus Lindner



Rasmus Karlsten

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-30



Åsa Dahlgren
Auktoriserad revisör