

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren

769634-0384

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

Monica Steimert

Evalotta Boman

Emil Ahlqvist

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.

Lokaler

Två lokaler på Pilgatan 10 hyrs ut till momspliktiga verksamheter. Den ena stod outhyrd mellan april till september men är numera uthyrd till en ny hyersgäst. 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 610 kr/m²/år. Denna avgift har höjts med 1,5% för 2020 då avgifterna per m²/år kommer uppgå till 619 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 har tillhandahållits av EB Svenska Ord/Evalotta Boman. Från 2020-01-01 tillhandahålls den av Accent/Susanna Ordoubadian. Den ekonomiska redovisningen tillhandahölls 2019 av Baker Tilly AB. Från och med 2020-01-01 sköts redovisningen av Hobia Konsult AB. Styrelsens arvode under året har varit 25% av ett Bb.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det finns numera en hemsida för föreningen. Den sattes i drift i början av 2019 och där informerar styrelsen löpande om väsentliga händelser till de boende.

15

Hemsidans adress: www.brfsadelmakareniumea.se

Medlemsinformation

Inga försäljningar har skett under året. Lokalen, som tillfälligt stod tom efter att den tidigare hyresgästen flyttat ut i mars 2019, är sedan september 2019 uthyrd.

Föreningens ekonomi

Låneskuld 2019-12-31 uppgår till 9 001 418 kr och är fördelade på tre lån:

Swedbank	3 743 230 kr	ränta 1,96 %	5 års bindningstid	Rak amorteringsplan
(bundet t o m 2022-10-25)				
Swedbank	3 743 231 kr	ränta 1,52 %	3 års bindningstid	Rak amorteringsplan
(bundet t o m 2020-10-23)				
Swedbank	1 514 958 kr	ränta 1,95 %	5 års bindningstid	Amorteringsplan 40 år
(bundet t o m 2020-01-24)				

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017 (11 mån)
Resultat efter finansiella poster	-309	-287	-46
Soliditet (%)	64,2	64,3	64,3
Nettoomsättning	652	655	120
Årsavgift för bostäder, kr/m ²	610	601	601
Fond för yttre underhåll, tkr	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	41 550	-87 102	-287 297	16 915 901
Disposition av föregående års resultat:			-287 297	287 297	0
Avsättning till underhållsfond		41 800	-41 800		0
Årets resultat				-309 472	-309 472
Belopp vid årets utgång	17 248 750	83 350	-416 199	-309 472	16 606 429

Förslag till behandling av årets resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat (kronor):

Balanserat resultat	-416 200
Årets avsättning till underhållsfond	41 800
Årets resultat	-309 472
	-683 872
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-683 872
	-683 872

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	651 729	654 626
		651 729	654 626
Rörelsens kostnader			
Rep- och underhåll	3	-101 854	-43 054
Fastighetsavgift/skatt		-18 137	-16 360
Driftskostnader	4	-269 388	-274 991
Övriga kostnader		-38 695	-74 896
Personalkostnader		-2 562	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-369 704	-369 704
		-800 340	-779 005
Rörelseresultat		-148 611	-124 379
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 861	-162 918
		-160 861	-162 918
Resultat efter finansiella poster		-309 472	-287 297
Resultat före skatt		-309 472	-287 297
Årets resultat		-309 472	-287 297

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 341 579	25 711 283
		25 341 579	25 711 283
Summa anläggningstillgångar		25 341 579	25 711 283
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		102 341	113 187
Övriga fordringar		42 958	16 000
		145 299	129 187
<i>Kassa och bank</i>		380 632	464 981
Summa omsättningstillgångar		525 931	594 168
SUMMA TILLGÅNGAR		25 867 510	26 305 451

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 248 750	17 248 750
Fond för yttre underhåll	7	83 350	41 550
		17 332 100	17 290 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-416 200	-87 102
Årets resultat		-309 472	-287 297
		-725 672	-374 399
Summa eget kapital		16 606 428	16 915 901
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		7 394 505	7 443 785
Övriga skulder		1 514 958	1 557 634
Summa långfristiga skulder		8 909 463	9 001 419
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		91 956	91 956
Förskott från kunder		0	3 542
Leverantörsskulder		15 890	67 914
Aktuella skatteskulder		34 497	16 360
Övriga skulder		12 307	13 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		196 969	194 743
Summa kortfristiga skulder		351 619	388 131
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 867 510	26 305 451

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. ¹³

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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	45 153	55 800
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	54 600	54 600
Hysesintäkter förråd	42 000	42 000
Årsavgifter bostäder	509 976	502 226
	651 729	654 626

Not 3 Rep- och underhåll

	2019	2018
Bostäder	55 273	43 054
Lokaler	22 941	
Gemensamma utrymmen	3 114	
Övriga installationer	20 526	
	101 854	43 054

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsel	18 060	28 528
Fjärrvärme	92 303	90 048
Vatten och avfall	37 698	56 121
Fastighetsförsäkringar	22 930	21 188
Städning och renhållning	0	950
Snöröjning	7 675	6 473
Förvaltningskostnader	47 409	54 030
Kommunikation	20 373	17 653
Underhåll av gemensamma utrymmen	22 940	0
	269 388	274 991

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 148 850	26 148 850
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 148 850	26 148 850
Ingående avskrivningar	-437 567	-67 863
Årets avskrivningar	-369 704	-369 704
Utgående ackumulerade avskrivningar	-807 271	-437 567
Utgående redovisat värde	25 341 579	25 711 283

Not 6 Disposition av vinst eller förlust

2019-12-31

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-416 200
Årets avsättning till underhållsfond	41 800
årets förlust	-309 472
	-683 872
behandlas så att i ny räkning överföres	-683 872 <i>vb</i>

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående avsättning	-41 800	-41 550
Reservering enligt stadgar 2019	-41 550	
	-83 350	-41 550

Not 8 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	8 541 639	8 633 595
	8 541 639	8 633 595


Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	9 196 000	9 196 000
	9 196 000	9 196 000

Umeå den 6 / 5 2020


Jan Nordlund
Ordförande



Monica Steimert

Emil Ahlqvist



Evalotta Boman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor