

Årsredovisning

för

BRF Sabeln 11

716463-8111

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Sabeln 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 och en extra föreningsstämma samt fyra styrelsesammanträden.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning;

Ordinarie ledamöter

Olof Nyman, ordförande

Per Lindholm

Mattias Persson (Uträde 2024.02.14)

Lisa Redin (Vald 2024.03.25)

Suppleant

Rasmus Karlsten (Vald 2024.03.25)

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.

Fastighetens taxeringsvärde är **9 614 000** kr, varav markvärde är **3 137 000** kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Försåld bostadsrätt

Inga försålda lägenheter under 2023

Avgifter

Avgifterna för lägenheterna uppgår sedan 2023.05.01 till 779 kr/m²/år.

Månadsavgifterna för garage och carport uppgår sedan 2023.05.01 till **389** respektive **259** och P-plats **162** kronor.

Underhållsåtgärder

Under året har torkrummet i källaren byggts om för att förbättra tork kapaciteten, inköp av nya garageports öppnare, service av gräsmatteutrustning, samt löpande årligt underhåll av fastigheten. Föreningen har en uppdaterad underhållsplan.

Fond yttre underhåll

Fonden uppgår för närvarande till **406 651** kronor.

Placeringsfond (Länsförsäkringar)

Fonden uppgår för närvarande till **41 640** kronor.

Placeringsfond (Länsförsäkringar)

Fonden uppgår för närvarande till **145 312** kronor.

Företagskonto (Nordea)

Avlastningskonto för lån **65 071** kronor.

Lån

Låneskuld 2023.12.31 uppgår till **3 763 242** kronor och är fördelade på fem lån;

Swedbank Hyp.	1 077 895	ränta 5,332%	(bunden till 2024.01.28)
Stadshypotek	900 822	ränta 4,62%	(rörligt)
Stadshypotek	820 335	ränta 5,55%	(rörligt)
Stadshypotek	580 208	ränta 0,9%	(bunden till 2024.09.30)
Stadshypotek	383 982	ränta 4,610%	(rörligt)

Avskrivningar

Avskrivning av fastigheten har skett med **58 245** kronor.

Årets resultat

Enligt bifogad balans- och resultaträkning uppgår årets resultat till **-15 980** kronor.

Kommentar till årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för de två senaste åren. Det negativa resultat beror framför allt på höga drift- och räntekostnader i förhållande till intäkterna. Framtida ekonomiska åtagande såsom underhållskostnader och räntekostnader förväntas finansieras med egna likvida medel och årliga avgiftshöjningar.

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

Föreningen har sitt säte i Umeå

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	378	357	363	345
Resultat efter finansiella poster	-16	-6	53	34
Soliditet (%)	30	30	29	29
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	760	721	721	721
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 379	7 483	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 146	8 260	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	91	113	0	0
Räntekänslighet (%)	11	11	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	239	238	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	93	0	0

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	356 651	100 301	-6 162	1 645 264
Ökning av insatskapital		50 000	-50 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-6 162	6 162	0
Årets resultat				-15 978	-15 978
Belopp vid årets utgång	1 194 474	406 651	44 139	-15 978	1 629 286

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	44 139
årets förlust	-15 980
	28 159

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	17 500
i ny räkning överföres	10 659
	28 159

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	6	377 782	357 336
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		377 782	357 336
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-201 759	-215 945
Övriga externa kostnader		-23 516	-25 347
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-58 245	-58 245
Summa rörelsekostnader		-283 520	-299 537
Rörelseresultat		94 262	57 799
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 358	578
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 600	-64 539
Summa finansiella poster		-110 242	-63 961
Resultat efter finansiella poster		-15 980	-6 162
Resultat före skatt		-15 980	-6 162
Årets resultat		-15 980	-6 162

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	4 800 677	4 858 922
Summa materiella anläggningstillgångar		4 800 677	4 858 922
Summa anläggningstillgångar		4 800 677	4 858 922
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 200	17 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 680	2 680
Summa kortfristiga fordringar		3 880	20 262
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		676 855	666 750
Summa kassa och bank		676 855	666 750
Summa omsättningstillgångar		680 735	687 012
SUMMA TILLGÅNGAR		5 481 412	5 545 934

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 194 474	1 194 474
Fond för yttre underhåll		406 651	356 651
Summa bundet eget kapital		1 601 125	1 551 125
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		44 139	100 301
Årets resultat		-15 980	-6 162
Summa fritt eget kapital		28 159	94 139
Summa eget kapital		1 629 284	1 645 264
Långfristiga skulder			
	3, 5		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	3 763 242
Summa långfristiga skulder		0	3 763 242
Kortfristiga skulder			
	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 763 242	53 044
Leverantörsskulder		20 851	16 615
Skatteskulder		22 608	21 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		45 427	45 851
Summa kortfristiga skulder		3 852 128	137 428
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 481 412	5 545 934

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-15 980	-6 162
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		58 935	58 695
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		42 955	52 533
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		16 382	-10 307
Förändring av kortfristiga skulder		3 714 010	668
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 773 347	42 894
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-3 763 242	-53 044
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 763 242	-53 044
Årets kassaflöde		10 105	-10 150
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		666 750	676 900
Likvida medel vid årets slut		676 855	666 750

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

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.

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 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 824 489	5 824 489
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 824 489	5 824 489
Ingående avskrivningar	-965 567	-907 322
Årets avskrivningar	-58 245	-58 245
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 023 812	-965 567
Utgående redovisat värde	4 800 677	4 858 922

Not 3 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdag	0	3 554 010
	0	3 554 010

Nästa års beräknade amorteringar 53 044Kr
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår 3 710 198Kr

Not 4 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 850 000	4 850 000
	4 850 000	4 850 000

Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 3 763 242 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	3 766 186
	0	3 766 186
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 763 242	53 044
	3 763 242	53 044

Not 6 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	351 337	332 322
Hyror garage och parkeringsplatser	26 445	25 014
	377 782	357 336

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Olof Nyman
Ordförande

Per Lindholm

Lisa Redin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Dahlgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2024 15:50

SENT BY OWNER:

Baker Tilly Umeå AB · 26.03.2024 10:39

DOCUMENT ID:

H1KaDzIJA

ENVELOPE ID:

HkDavzXk0-H1KaDzIJA

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning BRF Sabeln 11 230101-231231.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Per Ingemar Lindholm per.lindholm58@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2024 10:46 26.03.2024 10:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/10/05) IP: 80.216.143.65
LISA REDIN lisaluso@hotmail.com	Signed Authenticated	26.03.2024 11:02 26.03.2024 10:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/17) IP: 130.239.230.150
OLOF NYMAN olof.nyman1@hotmail.com	Signed Authenticated	26.03.2024 11:20 26.03.2024 11:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/09) IP: 95.193.160.177
ÅSA DAHLGREN asa.dahlgren@bakertilly.se	Signed Authenticated	26.03.2024 15:50 26.03.2024 15:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/12/17) IP: 80.244.83.100

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed