

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Sadelmakaren
Org nr: 769602-7551



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Medlemsvinst

RBF Sadelmakaren är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 27 100 kronor i återbäring samt 5 940 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Sadelmakaren får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-regelverket). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 391 % till 184 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 436 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 241 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 3 058 m², vilket motsvarar 17 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bryggaren 14 i Borlänge kommun. På fastigheten finns 10 byggnader med 198 lägenheter och 10 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991-1993. Fastighetens adress är Bragegatan 2-4, Forssa Gränd 1-9, Stenhålgatan 10-18 och Älvåsgatan 25-29 i Borlänge.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
20	6	69	81	22	198

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Varmgarage	Kallgarage	P-platser med el	P-plats utan el
10	40	42	59	12

Total tomtarea	35 497 m ²
Bostäder bostadsrätt	15 023 m ²
Total bostadsarea	15 023 m ²
Lokaler hyresrätt	3 883 m ²
Total lokalarea	3 883 m ²

Årets taxeringsvärde	199 652 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	199 652 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18,70 % av föreningens nettoomsättning.



Riksbyggens kontor i Borlänge har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Dalarna. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning, inte förvaltare	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Lokalvård	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Digitala tjänster	Telenor
Bevakning	Securitas
Drift- och underhåll datorutrustning	2JK Konsult

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 976 tkr och planerat underhåll för 4 637 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2023 och visar på ett underhållsbehov om 5 000 tkr per år sett över 30 år. Avsättning har gjorts med 4 000 tkr enligt antagen budget för 2023.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Huskropp utvändigt (takbehandling, värmekabel hängrännor)	2014
Markytor/lekplatser	2014
Byte låssystem	2016
Belysning och fiber	2016
Ducar	2016
Markytor	2016
Byte styrtrustning	2017
Entrétag, vinkelrännor	2017
Asfaltering, utemiljö trädgård	2017
Plåtarbeten Coop	2018
Underhållsspolning, byte brunnar, ducar mm	2018
Byte takfönster, dörrstängare mm	2018
Styrducar, luftrenare soprum	2019
Puts fasad, takbehandling, dörröppnare	2019
Asfaltering, armaturer, körgrind, staket	2019
Coop investeringsbidrag	2020
Asfaltering, belysning torg och parkering	2020
Underhållsspolning	2021
Styrenhet Hus C	2021
Belysning, armaturer garage, trappuppgång, parkeringar	2021
Asfaltering mm utemiljö	2021
Förskolan renovering	2022
Gästrum renovering	2022
Ledbelysning allmänna utrymmen	2022
Rensning ventilationskanaler	2022
Markytor yttre miljö	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Förskola renovering	619 785
Utrustning pizzeria och gruppboende	37 748
Tvättmaskiner	178 249
Ledbelysning allmänna utrymmen	158 227
Hissbyte Älvåsgatan 25	574 578
Passersystem	2 393 813
Dörrar soprum vissa hus	165 035
Utemiljö och asfaltering	295 259
Garage kryssning och kammarfläkt	136 427



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Arnberg	Ordförande	2024
Lennart Runqvist	Sekreterare	2025
Solbritt Hurtig	Vice ordförande	2024
Torbjörn Arnberg	Ledamot	2025
Inger Boström	Ledamot	2025
Susanne Olsson	Ledamot	2024
Ewa Wahnström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
André Nordfeldt Holmqvist	Suppleant	2025
Anette Vestberg	Suppleant	2024
Eva Jonsson	Suppleant	2025
Gunilla Nordenberg	Suppleant	2025
Jan Boman	Suppleant	2024
Mats Simpson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisionsbyrå
Bernt Engvall	Förtroendevald revisor

Valberedning

Gun Klintberg
Lillemor Jensen
Mona Jonsson

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett nytt passersystem har installerats. Hissen på Älvåsgatan 25 har bytts ut.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 247 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 250 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 895 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

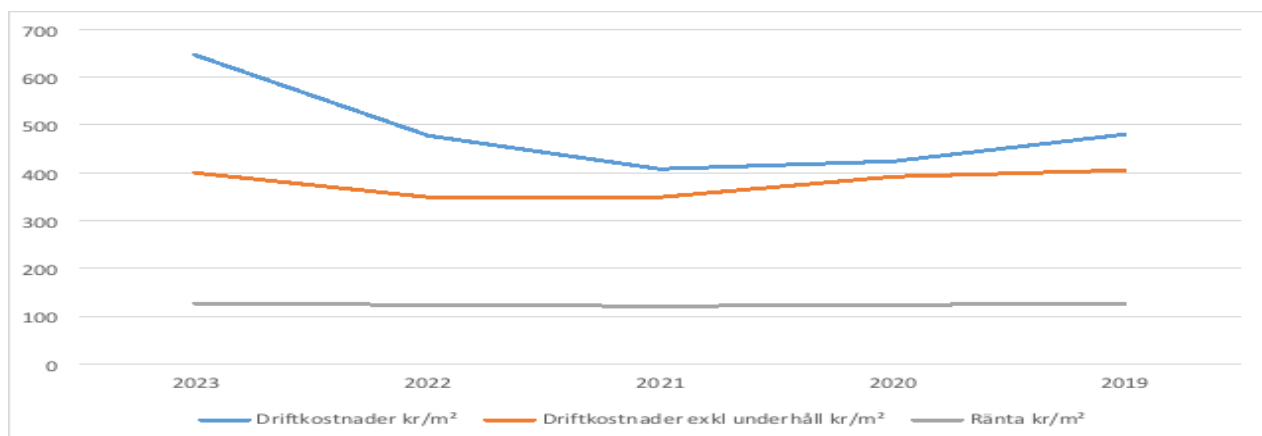
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	17 322	16 384	16 099	15 798	15 722
Resultat efter finansiella poster*	-196	1 723	2 648	3 444	2 307
Resultat exkl avskrivningar	1 241	3 189	4 133	4 933	3 774
Balansomslutning	122 578	133 739	143 475	141 185	139 145
Årets kassaflöde	-9 048	-8 067	3 711	3 572	1 912
Soliditet %*	26	24	21	19	17
Likviditet exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	184	391	537	542	487
Likviditet inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	32	65	97	542	487
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	75	79	79	79	78
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	901	866	852	835	828
Driftkostnader kr/kvm	646	476	406	422	480
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	400	349	349	392	404
Energikostnad kr/kvm*	172	146	140	127	132
Underhållsfond kr/kvm	1 501	1 535	1 453	1 314	1 148
Sparande kr/kvm*	311	295	275	291	275
Ränta kr/kvm	125	122	121	123	124
Skuldsättning kr/kvm*	4 612	5 210	5 807	5 861	5 945
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 804	6 556	7 308	7 377	7 481
Räntekänslighet %*	6,4	7,6	8,6	8,8	9,0

* obligatoriska nyckeltal



Upplysning vid förlust

Under året har kostnader för reparationer och drift varit mer kostsamma än budgeterat.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	198 000	29 017 646	630 011	1 722 766
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 722 766	-1 722 766
Reservering underhållsfond		4 000 000	-4 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 637 229	4 637 229	
Årets resultat				-195 883
Vid årets slut	198 000	28 380 417	2 990 006	-195 883

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 352 777
Årets resultat	-195 883
Årets fondreservering enligt stadgarna	-4 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 637 229
Summa	2 794 123

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 794 123**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	-195 883
Avsättning till underhållsfond	- 4 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond	4 637 229
<i>Årets resultat när fondförändring beaktas</i>	<i>441 346</i>



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 322 007	16 383 740
Övriga rörelseintäkter	Not 3	624 714	158 706
Summa rörelseintäkter		17 946 721	16 542 446
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 204 187	-9 000 451
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 123 600	-2 034 118
Personalkostnader	Not 6	-177 383	-176 035
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 436 485	-1 466 086
Summa rörelsekostnader		-15 941 655	-12 676 691
Rörelseresultat		2 005 066	3 865 755
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 940	28 512
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	163 055	137 838
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 369 944	-2 309 339
Summa finansiella poster		-2 200 949	-2 142 989
Resultat efter finansiella poster		-195 883	1 722 766
Årets resultat		-195 883	1 722 766



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	112 384 322	113 680 373
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	136 594	277 028
Summa materiella anläggningstillgångar		112 520 916	113 957 401
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	297 000	297 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		297 000	297 000
Summa anläggningstillgångar		112 817 916	114 254 401
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4 248	4 899
Övriga fordringar	Not 15	1 034 397	1 225 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	609 350	1 093 284
Summa kortfristiga fordringar		1 647 995	2 324 125
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	8 111 905	17 160 260
Summa kassa och bank		8 111 905	17 160 260
Summa omsättningstillgångar		9 759 901	19 484 385
Summa tillgångar		122 577 816	133 738 786

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	198 000	198 000
Fond för yttre underhåll	28 380 418	29 017 646
Summa bundet eget kapital	28 578 418	29 215 646
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 990 006	630 011
Årets resultat	−195 883	1 722 766
Summa fritt eget kapital	2 794 123	2 352 777
Summa eget kapital	31 372 540	31 568 423
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	60 892 504
Summa långfristiga skulder	60 892 504	72 192 504
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	26 300 000
Leverantörsskulder	400 598	805 528
Skatteskulder	29 751	15 891
Övriga skulder	Not 19	145 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	3 437 330
Summa kortfristiga skulder	30 312 772	29 977 858
Summa eget kapital och skulder	122 577 816	133 738 786



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-195 883	1 722 766
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 436 485	1 466 086
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 240 602	3 188 852
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	676 130	203 043
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	334 914	-158 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 251 646	3 233 230
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-11 300 000	-11 300 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 300 000	-11 300 000
Årets kassaflöde	-9 048 354	-8 066 770
Likvidamedel vid årets början	17 160 260	25 227 030
Likvidamedel vid årets slut	8 111 906	17 160 260
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	105
Tillkommande utgifter/ombyggnation	Linjär	10-15
Gemensamhetslokal	Linjär	40
Ombyggnad gruppboende	Linjär	15
Byggnation garage efter brand	Linjär	20
Byggnation trapp i lokal	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	13 445 800	12 941 604
Hyror, lokaler	3 238 772	2 914 356
Hyror, garage	386 100	336 600
Hyror, p-platser	131 520	93 420
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	51
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 875	-6 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 990	-17 585
Bränsleavgifter, lokaler	87 284	73 124
Debiterad fastighetsskatt, lokaler	51 396	49 070
Summa nettoomsättning	17 322 007	16 383 740

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	13 392	13 392
Övriga lokalintäkter (gemensamhetslokal)	76 320	77 720
Övriga avgifter	0	1 200
Övriga ersättningar	46 625	50 105
Erhållna bidrag (elstöd)	233 842	0
Erhållna statliga bidrag (hissbyte)	145 312	0
Övriga rörelseintäkter (panter, överlåtelse, gästlgh, nycklar, reklampelare)	45 714	16 289
Försäkringsersättningar (vattenskada)	63 509	0
Summa övriga rörelseintäkter	624 714	158 706

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-4 637 229	-2 396 528
Reparationer	-976 088	-729 029
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-487 142	-473 282
Försäkringspremier	-334 776	-413 236
Kabel- och digital-TV	-660 659	-619 144
Återbäring från Riksbyggen	27 100	32 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 153	-32 766
Serviceavtal	-9 945	0
Sotning	-15 758	-8 106
Obligatoriska besiktningar	-259 065	-249 106
Bevakningskostnader	-186 723	-173 106
Snö- och halkbekämpning	-419 047	-332 861
Statuskontroll	-90 117	-146
Drift och förbrukning, övrigt	-29 573	-5 239
Förbrukningsinventarier	-19 605	-48 339
Vatten	-521 250	-511 402
Fastighetsel	-989 368	-910 916
Uppvärmning	-1 737 444	-1 340 432
Sophantering och återvinning	-567 626	-524 998
Förvaltningsarvode drift	-271 720	-264 114
Summa driftskostnader	-12 204 187	-9 000 451



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 917 726	-1 861 125
IT-kostnader	-1 768	0
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-10 930
Övriga förvaltningskostnader	-20 248	-24 337
Kreditupplysningar	-170	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 838	-22 943
Telefon och porto	-126 647	-98 402
Medlems- och föreningsavgifter	-14 256	-14 256
Bankkostnader	-4 946	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-2 123 600	-2 034 118

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-126 600	-124 800
Sammanträdesarvoden	-13 500	-11 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 000	-12 000
Sociala kostnader	-25 283	-27 535
Summa personalkostnader	-177 383	-176 035

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 186 051	-1 186 051
Avskrivning Markinventarier	-60 000	-60 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-50 000	-67 313
Avskrivning Maskiner och inventarier	-140 434	-152 723
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 436 485	-1 466 086

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	5 940	28 512
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 940	28 512

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton (Swedbank)	4 854	33 685
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	156 024	104 004
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	53	27
Övriga ränteintäkter (skattekonto)	2 124	122
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	163 055	137 838

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 369 944	-2 309 339
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 369 944	-2 309 339

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	118 758 225	118 758 225
Mark	10 844 260	10 844 260
Trapp till kontoret	500 000	500 000
Gemensamhetslokal	2 128 868	2 128 868
Ombyggnad gruppboende	259 695	259 695
Garage RB	1 200 000	1 200 000
	133 691 048	133 691 048
Årets anskaffningar	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	133 691 048	133 691 048

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-17 912 956	-16 780 127
Ny trapp till kontoret	-300 000	-250 000
Gemensamhetslokal	-1 118 024	-1 064 803
Ombyggnad gruppboende	-259 695	-242 382
Garage RB	-420 000	-360 000
	-20 010 675	-18 697 312
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 132 829	-1 132 829
Årets avskrivning trapp	-50 000	-50 000
Årets avskrivning gemensamhetslokal	-53 222	-53 222
Årets avskrivning ombyggnad gruppboende	0	-17 313
Årets avskrivning garage RB	-60 000	-60 000
	-1 296 051	-1 313 364
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 306 726	-20 010 676
Restvärde enligt plan vid årets slut	112 384 322	113 680 372

Varav

Byggnader	99 712 440	100 845 269
Mark	10 844 260	10 844 260
Ny trapp till kontoret	150 000	200 000
Gemensamhetslokal	957 622	1 010 843
Ombyggnad gruppboende	0	0
Garage RB	720 000	780 000



Taxeringsvärden

Bostäder	182 400 000	182 400 000
Lokaler	17 252 000	17 252 000
Totalt taxeringsvärde	199 652 000	199 652 000
varav byggnader	160 058 000	160 058 000
varav mark	39 594 000	39 594 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 439 317	1 439 317
Installationer	1 320 383	1 320 383
	2 759 700	2 759 700
Årets anskaffningar	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 759 700	2 759 700
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 162 289	-1 009 566
Installationer	-1 320 383	-1 320 383
	-2 482 672	-2 329 949
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-140 434	-152 723
	-140 434	-152 723
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 302 723	-1 162 289
Installationer	-1 320 383	-1 320 383
	-2 623 106	-2 482 672
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 623 106	-2 482 672
Restvärde enligt plan vid årets slut	136 594	277 028
Varav		
Inventarier och verktyg	136 594	277 028

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	297 000	297 000
Summa andra långfristiga fordringar	297 000	297 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-4 375	-4 577
Kundfordringar	8 623	9 476
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 248	4 899

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	88 778	86 654
Momsfordringar	0	74 676
Andra kortfristiga fordringar	815 576	1 064 612
Utlägg för kunder	130 043	0
Summa övriga fordringar	1 034 397	1 225 942

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	334 776
Förutbetalda driftkostnader	50 101	45 834
Förutbetalt förvaltningsarvode	479 432	464 376
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	106 492
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 817	141 805
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	609 350	1 093 284

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	5 712 260	11 556 236
Transaktionskonto	2 399 645	5 604 023
Summa kassa och bank	8 111 905	17 160 260

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	87 192 504	98 492 504
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 000 000	-25 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 300 000	-1 300 000
Långfristig skuld vid årets slut	60 892 504	72 192 504

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,53%	2024-03-25	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
SWEDBANK	1,76%	2025-10-25	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
SWEDBANK	2,32%	2026-03-25	10 142 504,00	0,00	1 100 000,00	9 042 504,00
STADSHYPOTEK	3,96%	2027-09-30	13 350 000,00	0,00	200 000,00	13 150 000,00
SWEDBANK	3,59%	2028-03-24	25 000 000,00	0,00	10 000 000,00	15 000 000,00
Summa			98 492 504,00	0,00	11 300 000,00	87 192 504,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 25 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	70 380	0
Skuld sociala avgifter och skatter	74 714	69 297
Summa övriga skulder	145 094	69 297

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	613
Upplupna räntekostnader	345 148	316 178
Upplupna driftskostnader	0	119 875
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	70 033	8 936
Upplupna elkostnader	94 480	107 667
Upplupna vattenavgifter	43 288	41 778
Upplupna värmekostnader	265 755	216 027
Upplupna kostnader för renhållning	69 573	44 612
Upplupna revisionsarvoden	19 097	17 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	662 498	70 234
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 867 456	1 844 222
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 437 330	2 787 142

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	130 000 000	130 000 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

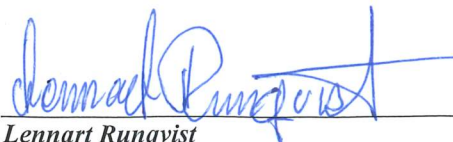


Styrelsens underskrifter

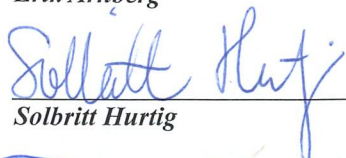
Borlänge 2024-04-10



Erik Arnberg



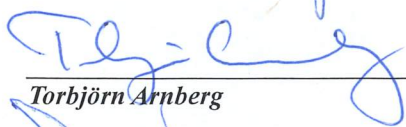
Lennart Runqvist



Solbritt Hurtig



Susanne Olsson



Torbjörn Arnberg



Inger Boström



Ewa Wahnström

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt, se nedan

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Bernt Engvall
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sadelmakaren, org. nr 769602-7551

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sadelmakaren för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Sadelmakaren för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun den

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Bernt Engvall
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

RBF Sadelmakaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Sadelmakaren i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557515898466

Dokument

Årsredovisning 2023-12-31 203221 revisor för sign
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2024-04-23 12:06:19 CEST (+0200) av Ewa
Wahnström (EW)
Färdigställt 2024-04-28 13:01:20 CEST (+0200)

Initierare

Ewa Wahnström (EW)
Riksbyggen
ewa.wahnstrom@riksbyggen.se

Signerare

Bernt engvall (Be)
beeng44@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BERNT ENGVALL"
Signerade 2024-04-24 16:48:51 CEST (+0200)

Camilla Edelbrink (CE)
camilla.edelbrink@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Camilla Helena Edelbrink"
Signerade 2024-04-28 13:01:20 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

