

Årsredovisning

för

BRF Sabeln 11

716463-8111

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Sabeln 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Lisa Redin

Suppleant

Rasmus Karlsten

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.

Försäld bostadsrätt

Under året har 2st lägenheter försålts, Lgh 1002 och 1102

Avgifter

Avgifterna för lägenheterna uppgår sedan 2024.12.16 till 928 kr/m²/år.

Månadsavgifterna för garage och carport uppgår sedan 2024.01.01 till **550** respektive **400** och P-plats **250** kronor.

Underhållsåtgärder

Under året har trappbelysning reparerats, inköp av ny gemensam garageports öppnare, samt löpande årligt underhåll av fastigheten. Föreningen har en underhållsplan.

Fond yttre underhåll

Fonden uppgår för närvarande till **424 151** kronor.

Placeringsfond (Länsförsäkringar)

Fonden uppgår för närvarande till **42 343** kronor.

Placeringsfond (Länsförsäkringar)

Fonden uppgår för närvarande till **148 132** kronor.

Företagskonto (Nordea)

Avlastningskonto för lån **66 273** kronor.

Lån

Låneskuld 2024.12.31 uppgår till **3 710 198** kronor och är fördelade på fem lån;

Swedbank Hyp.	1 067 835	ränta 4,142%	(rörligt)
Stadshypotek	890 822	ränta 4,620%	(buden till 2026.09.30)
Stadshypotek	811 395	ränta 4,8%	(rörligt)
Stadshypotek	574 164	ränta 2,980%	(rörligt)
Stadshypotek	365 982	ränta 4,610%	(bunden till 2026.03.01)

Avskrivningar

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

Årets resultat

Enligt bifogad balans- och resultaträkning uppgår årets resultat till **13 665** kronor.

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

Föreningen har sitt säte i Umeå

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	463	378	357	363
Resultat efter finansiella poster	14	-16	-6	53
Soliditet (%)	30	30	30	29
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	928	760	721	721
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 275	7 379	7 483	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 031	8 146	8 260	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	156	91	113	0
Räntekänslighet (%)	9	11	11	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	254	239	238	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	93	93	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	406 651	44 139	-15 978	1 629 286
Ökning av insatskapital		17 500	-17 500		0
Disposition av föregående års resultat:			-15 978	15 978	0
Årets resultat				13 665	13 665
Belopp vid årets utgång	1 194 474	424 151	10 661	13 665	1 642 951

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 660
årets vinst	13 665
	24 325

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	17 500
i ny räkning överföres	6 825
	24 325

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	6	463 435	377 782
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		463 435	377 782
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-181 627	-201 759
Övriga externa kostnader		-28 872	-23 516
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-58 245	-58 245
Summa rörelsekostnader		-268 744	-283 520
Rörelseresultat		194 691	94 262
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 725	4 358
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 751	-114 600
Summa finansiella poster		-181 026	-110 242
Resultat efter finansiella poster		13 665	-15 980
Resultat före skatt		13 665	-15 980
Årets resultat		13 665	-15 980

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	4 742 432	4 800 677
Summa materiella anläggningstillgångar		4 742 432	4 800 677
Summa anläggningstillgångar		4 742 432	4 800 677
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 201	1 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 680	2 680
Summa kortfristiga fordringar		3 881	3 880
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		720 568	676 855
Summa kassa och bank		720 568	676 855
Summa omsättningstillgångar		724 449	680 735
SUMMA TILLGÅNGAR		5 466 881	5 481 412

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 194 474

1 194 474

Fond för yttre underhåll

424 151

406 651

Summa bundet eget kapital

1 618 625

1 601 125

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

10 660

44 139

Årets resultat

13 665

-15 980

Summa fritt eget kapital

24 325

28 159

Summa eget kapital

1 642 950

1 629 284

Långfristiga skulder

3, 5

Övriga skulder till kreditinstitut

1 228 804

0

Summa långfristiga skulder

1 228 804

0

Kortfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

2 481 394

3 763 242

Leverantörsskulder

15 406

20 851

Skatteskulder

23 274

22 608

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

75 053

45 427

Summa kortfristiga skulder

2 595 127

3 852 128

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 466 881

5 481 412

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	13 665	-15 980
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	58 245	58 935
Betald skatt	-1	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

71 909 42 955

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	0	16 382
Förändring av leverantörsskulder	-5 445	0
Förändring av kortfristiga skulder	-1 251 555	3 714 010

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 185 091 3 773 347

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	1 228 804	-3 763 242
--------------	-----------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 228 804 -3 763 242

Årets kassaflöde

43 713 10 105

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	676 855	666 750
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

720 568 676 855

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 824 489	5 824 489
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 824 489	5 824 489
Ingående avskrivningar	-1 023 812	-965 567
Årets avskrivningar	-58 245	-58 245
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 082 057	-1 023 812
Utgående redovisat värde	4 742 432	4 800 677

Not 3 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdag	0	0
	0	0

Nästa års beräknade amorteringar 53 044Kr
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår 2 481 394Kr

Not 4 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4 850 000	4 850 000
	4 850 000	4 850 000

Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 3 710 198 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 228 804	0
	1 228 804	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 481 394	3 763 242
	2 481 394	3 763 242

Not 6 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	430 995	351 337
Hyror garage och parkeringsplatser	32 440	26 445
	463 435	377 782

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

Rasmus Karlsten

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

Åsa Dahlgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.03.2025 11:48

SENT BY OWNER:

Alexander Nygren • 31.03.2025 10:45

DOCUMENT ID:

HJgpm80PTJe

ENVELOPE ID:

SysX8Cv6Je-HJgpm80PTJe

DOCUMENT NAME:

ÅR BRF Sabeln 11 240101-241231.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OLOF NYMAN olof.nyman1@hotmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 10:50 31.03.2025 10:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/09) IP: 83.248.216.66
2. Per Ingemar Lindholm per.lindholm58@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 10:58 31.03.2025 10:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/10/05) IP: 83.248.216.192
3. Per Ingemar Lindholm per.lindholm58@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 11:01 31.03.2025 11:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/10/05) IP: 83.248.216.192
4. LINUS ROLF RASMUS KARLSTEN Rasmuskarlsten@hotmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 11:10 31.03.2025 11:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/03/18) IP: 151.177.254.77
5. ÅSA ANITA DAHLGREN asa.dahlgren@bakertilly.se	Signed Authenticated	31.03.2025 11:48 31.03.2025 11:35	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