



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Sadelbyn 2 i Åre



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Sadelbyn 2 i Åre med säte i Åre org.nr. 769632-6110 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-08-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Åre kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björnänge 2:96	2016-11-16	2016
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 072
Totalt 48 objekt		4 072

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 3 rok, 24 st 4 rok, 8 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Åre ÅRE-SVEDJE GA:23	G:A	717914-8700	528 / 797.9	Vägar, Parkeringsytor, Vägbelysning, Vatten-och avloppsledningar, Vattenreservoar, Tryckstegringsstationer, Pumpanordningar för avlopp, Sophantering, Naturmarksskötsel
Åre ÅRE-SVEDJE GA:6	G:A	716414-9671	576 / 2280.74	Vägar

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Martin Frid	Ordförande
Claes Dahlborn	Ledamot
Niklas Karlsson	Ledamot
Jan Anders Jona Persson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Claes Dahlborn.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Martin Frid och Claes Dahlborn.

Revisorer har varit: Niklas Feiff vald av föreningen.

Valberedning har varit: Martin Hedström och Niklas Hårdänge, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-04. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2,2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan varvid planen uppdaterades

Fel och brister från 5-årsbesiktningen har åtgärdats. De punkter som återstår, bland annat målning av vissa limträbalkar kommer ske under 2025.

Styrelsen har bundit om ett av lånen hos SEB på fyra år med en ränta på 2,69%. Lånet med 3-månadersränta förlängs med 3-månadersränta ett år till.

Styrelsen har förlängt ett rörligt elavtal med Skelleftå kraft eftersom de bundna elavtalen inte var fördelaktiga för föreningen.

Styrelsen har beslutat att öka huvudsäkringen till elförsörjningen till 160 ampere mot dagens 125 ampere för att säkerställa mot strömbrott då vi tidigare legat på en last som överskridit huvudsäkringarnas kapacitet vid hög belastning även utan elbilsaddning.

Föreningen har installerat plåt ett av husen som skydd för limträet på balkongerna. I och med det får föreningen en underhållsfri lösning. Övriga huskroppar kommer få samma lösning de kommande åren.

En detaljerad underhållsplan fram till 2073 har tagits fram i samråd med en extern konsult.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) samt brandskyddsinspektion har genomförts.

Global Connect har dragit in fiber i samtliga lägenheter enligt beslut på årsstämman för Sadelns samfällighet. Fiberanslutningen förväntas tas i bruk under 2025.

Föreningen har bytt laddoperatör från E-Ways till Voltiva för elbilsaddningen eftersom E-Ways har haft finansiella problem under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Övriga åtgärder ligger inom ramen för garantin.

Årtal	Åtgärd
2020	2-årsbesiktning
2023	5-årsbesiktning
2024	Inklädnad med plåt, balkongbjälklag, en huskropp

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen kommer följa rådande underhållsplan, vilken kommer revideras årligen för att spegla verkligt behov.

Årtal	Åtgärd
2025	Inklädnad med plåt, balkongbjälklag
2026	Inklädnad med plåt, balkongbjälklag
2027	Inklädnad med plåt, balkongbjälklag
2029	Spolning av avloppsstammar
2025	Installation av fjärravlästa elmätare i respektive lägenhet

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	176	182	78	170	24
Skuldsättning, kr/kvm	4 847	4 917	4 988	5 058	5 149
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 847	4 917	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	8	9	10
Energikostnad, kr/kvm	127	153	154	126	97
Årsavgifter, kr/kvm	772	766	591	591	514
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	796	785	620	611	571
Nettoomsättning, tkr	3 166	3 195	2 524	2 489	2 326
Resultat efter finansiella poster, tkr	-798	-843	-1 161	-750	-1 344
Soliditet, %	88	88	88	88	87

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på de höga avskrivningarna föreningen har på sina tillgångar, räknar man bort avskrivningen och endast ser till föreningens driftskostnader samt räntekostnader så har föreningen ett positivt resultat.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -45 298kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 176 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om årsavgiftshöjning med 2,2% fr.o.m. 240101. Ytterligare förändring av årsavgiften beslutades med 2% från 250101 för att bemöta föreningens kostnader och ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	153 140 000	0	0	153 140 000
Underhållsfond, kr	270 825	0	16 472	287 297
S:a bundet eget kapital, kr	153 410 825	0	16 472	153 427 297
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 934 526	-842 653	-16 472	-5 793 651
Årets resultat, kr	-842 653	842 653	-798 454	-798 454
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 777 179	0	-814 926	-6 592 105
S:a eget kapital, kr	147 633 646	0	-798 454	146 835 192

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 90 000 kr samt ianspråktagande skett med 73 528 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 777 179
Årets resultat, kr	-798 454
Reservation till underhållsfond, kr	-90 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	73 528
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 592 105

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-6 592 105
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflöde

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 240 991	3 195 192
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 240 991	3 195 192
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-925 166	-988 829
Underhåll enligt plan	Not 4	-73 528	-141 675
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 094 237	-1 039 209
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-67 090	-20 255
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 443 285	-1 443 285
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 603 305	-3 633 253
RÖRELSERESULTAT		-362 314	-438 061
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 778	4 191
Räntekostnader och liknande resultatposter		-447 001	-408 183
Övriga finansiella poster	Not 8	-917	-600
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-436 140	-404 592
ÅRETS RESULTAT		-798 454	-842 653



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	165 771 149	167 214 434
Summa materiella anläggningstillgångar		165 771 149	167 214 434
Summa anläggningstillgångar		165 771 149	167 214 434
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		62	18
Avräkningskonto HSB		552 180	497 481
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	23 980	20 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	526 656	288 797
Summa kortfristiga fordringar		1 102 877	807 061
Kassa och bank			
Bank	Not 12	512 541	612 537
Summa kassa och bank		512 541	612 537
Summa omsättningstillgångar		1 615 418	1 419 598
SUMMA TILLGÅNGAR		167 386 567	168 634 032



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	153 140 000	153 140 000
Fond för yttre underhåll	287 297	270 825
<i>Summa bundet eget kapital</i>	153 427 297	153 410 825
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 793 651	-4 934 526
Årets resultat	-798 454	-842 653
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-6 592 105	-5 777 179
Summa eget kapital	146 835 192	147 633 646
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 6 190 000	6 914 841
<i>Summa långfristiga skulder</i>	6 190 000	6 914 841
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	13 547 694	13 108 849
Leverantörsskulder	343 440	480 530
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 14 424	20 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 455 617	475 877
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	14 361 175	14 085 545
Summa skulder	20 551 175	21 000 386
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	167 386 367	168 634 032



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-362 314	-438 061
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 443 285	1 443 285
	1 080 971	1 005 224
Erhållen ränta	11 778	4 191
Erlagd ränta	-446 683	-393 649
Övriga poster	-917	-600
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	645 149	615 166
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-241 117	11 080
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-163 333	295 481
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	240 699	921 726
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-285 996	-286 196
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-285 996	-286 196
ÅRETS KASSAFLÖDE	-45 297	635 530
Likvida medel vid årets början	1 110 018	474 488
Likvida medel vid årets slut	1 064 721	1 110 018
	-45 298	635 530

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande uppgifter i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 055 200	2 962 608
Årsavgift el	87 064	157 557
Hysesintäkt övrigt	15 774	1 320
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 879	9 106
Övriga primära intäkter och ersättningar	75 074	64 601
	3 240 991	3 195 192
I Årsavgift ingår Uppvärmning		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-112 453	-56 294
El	-216 543	-216 849
Uppvärmning	-298 700	-406 778
Bevakningskostnader	0	-4 951
Obligatoriska besiktningar	-26 330	0
Serviceavtal	-46 131	-14 043
Förvaltningskostnader	-140 046	-222 140
Försäkringar	-55 684	-47 048
Övriga driftskostnader	-29 278	-20 725
	-925 166	-988 829
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Ommålning förräddörrar, fg år takavvattning balkonger	-73 528	-141 675
	-73 528	-141 675
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-25 375	-32 000
Övriga förvaltningskostnader	-123 990	-69 346
Kostnader överlåtelse och panter	-6 300	-10 816
Konsulter	-22 172	-25 425
Samfällighets- och gemensamanläggning	-914 400	-901 623
Stämman och styrelse	-2 000	0
	-1 094 237	-1 039 209
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-52 500	-1 000
Övriga personalkostnader	-840	-6 321
Sociala avgifter	-13 750	-12 935
	-67 090	-20 255
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 443 285	-1 443 285
	-1 443 285	-1 443 285
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Avgift låneavier	-917	-600
	-917	-600

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

114 546 139

114 546 139

Ingående anskaffningsvärde mark

60 125 000

60 125 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**174 671 139****174 671 139****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-7 456 705

-6 013 420

Årets avskrivningar byggnader

-1 443 285

-1 443 285

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-8 899 990****-7 456 705****Utgående redovisat värde****165 771 149****167 214 434**

Redovisade värden byggnader

105 646 149

107 089 434

Redovisade värden mark

60 125 000

60 125 000

Fastighetsbeteckning: Björnänge 2:96**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder småhus

2018

99 000 000

20 000 000

119 000 000

119 000 000

99 000 000**20 000 000****119 000 000****119 000 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

21 560 000

21 560 000

Summa ställda säkerheter**21 560 000****21 560 000****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

20 915

2 969

Övriga kortfristiga fordringar

3 065

17 796

23 980**20 765****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

173 317

55 684

Förutbetalad Samfällighet

217 800

217 800

Förutbetalad HSB Avtal

15 998

15 313

Upplupen Fastighetskötsel

56 646

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

62 894

0

526 655**288 797****Not 12 BANK**

SEB Företagskonto

512 541

612 537

512 541**612 537**

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån		3,09%	2025-11-28	6 488 853	141 996
SE-Banken Bolån		1,26%	2025-11-28	6 914 841	0
SE-Banken Bolån		2,69%	2028-11-28	6 334 000	144 000
				19 737 694	285 996
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 190 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					144 000
Lån som ska konverteras inom ett år					13 403 694
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					13 547 694
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 143 984
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					18 307 714
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Checkräkningskredit	200	200
Övriga kortfristiga skulder	14 224	20 089
	14 424	20 289

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter	14 862	14 862
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	57 418	
Upplupna räntekostnader	75 513	75 195
Upplupen revision	21 000	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	286 824	267 565
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	118 255
	455 617	475 877

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Claes Dahlborn.....
Jonas Persson.....
Martin Frid.....
Niklas Karlsson

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

Niklas Feiff
Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sadelbyn 2

Org.nr 769632-6110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sadelbyn 2 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sadelbyn 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Sadelbyn 2 i Åre signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTIN FRID

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 20:40:59



JAN ANDERS JONA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 23:43:38



CLAES DAHLBORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 09:40:29



NIKLAS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 06:35:24



NIKLAS RUDOLF FEIFF

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 11:01:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Sadelbyn 2 i Åre signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NIKLAS RUDOLF FEIFF

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 10:59:18



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.