



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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	Förvävsdatum	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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4072

Totalt 48 objekt

4072

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	52,8 / 791.4	Vägar, Parkeringsytor, Vägbelysning, Vatten-och avloppsledningar, Vattenreservoar, Tryckstegringsstationer, Pumpanordningar för avlopp, Soppantering, Naturmarksskötsel
Åre ÅRE-SVEDJE GA:6	G:A	716414-9671	57,6 / 2280.74	Vägar

Totalt 2 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Martin Frid	Ordförande
Claes Dahlborn	Ledamot
Niklas Karlsson	Ledamot
Jonas Persson	Ledamot

Firman tecknas två i förening av Martin Frid och Claes Dahlborn.
Revisorer har varit: Nicklas Feiff vald av föreningen.

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

Föreningen har haft 8st protokollförda styrelsemöten.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +20%, på grund av kraftig höjning av samfällighetsavgiften.
fr.o.m. 2023-04-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +2,25% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en ekonomisk plan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Den ekonomiska planen 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 ekonomiska plan.

5-årsbesiktning har genomförts och felen håller på att åtgärdas. Beräknas bli färdigt under 2024.

Styrelsen har bundit om ett av lånen hos SEB med 3-månadersränta till 4,72%.

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

Vi har installerat hängrännor under balkongerna för att ta hand om regn och smältvatten. En uppgörelse har träffats mellan Skistar, Trångsviken och Brf Sadelbyn 1, 2 och 4 om att dela på kostnaden. Vi har även utökat jobbet så att vattnet leds bort i därför avsedda stuprör. Kostnad för stuprör har föreningen tagit själv.

Styrelsen förlängde avtalet med HSB för att sköta den ekonomiska förvaltningen.

Styrelsen har tecknat ett serviceavtal för värmepumpen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

De kaminer som fick eldningsförbud under 2022 har åtgärdats och det går nu att elda i dem.

De flesta åtgärder som hittills gjorts har legat inom ramen för garantin.

Årtal	Ändamål
2020	2-årsbesiktning
2023	5-årsbesiktning

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

Styrelsen kommer i samråd med extern konsult ta fram en underhållsplan under 2024 som vi sedan avser att följa.

Årtal	Ändamål
2024	Måla om förrådsdörrar på markplan
2024	Ta fram en underhållsplan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	182	78	170	24	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 917	4 988	5 058	5 149	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 917	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	8	9	10	0
Energikostnad, kr/kvm	153	154	126	97	0
Årsavgifter, kr/kvm	766	591	591	514	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	785	620	611	571	0
Nettoomsättning, tkr	3 195	2 524	2 489	2 326	2 019
Resultat efter finansiella poster, tkr	-843	-1 161	-750	-1 344	-1 212
Soliditet, %	88	88	88	87	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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens räntekostnader har ökat markant gentemot fjolåret, detta till följd av geopolitiska faktorer i världen. Riksbanken har höjt styrräntan vilket påverkat långivarnas räntevillkor till sina kunder. I dagsläget finns motiv till höjning av årsavgiften för att dels finansiera driftkostnader och räntekostnader men också för att finansiera kommande ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	153 140 000	0	0	153 140 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	322 500	0	-51 675	270 825
S:a bundet eget kapital, kr	153 462 500	0	-51 675	153 410 825
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 825 005	-1 161 195	51 675	-4 934 526
Årets resultat, kr	-1 161 195	1 161 195	-842 653	-842 653
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 986 200	0	-790 978	-5 777 179
S:a eget kapital, kr	148 476 300	0	-842 653	147 633 646

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 90 000 kr samt ianspråktagande skett med 141 675 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	-4 986 201
Årets resultat, kr	-842 653
Reservation till underhållsfond, kr	-90 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	141 675
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 777 179

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-5 777 179
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 195 192	2 524 309
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 195 192	2 524 309
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-988 829	-1 005 718
Underhåll enligt plan	Not 4	-141 675	-37 500
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 039 209	-830 394
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-20 255	-61 243
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 443 285	-1 443 285
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 633 253	-3 378 140
RÖRELSERESULTAT		-438 061	-853 831
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 191	585
Räntekostnader och liknande resultatposter		-408 183	-307 349
Övriga finansiella poster	Not 8	-600	-600
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-404 592	-307 364
ÅRETS RESULTAT		-842 653	-1 161 195

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	167 214 434	168 657 719
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>167 214 434</u>	<u>168 657 719</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>167 214 434</u>	<u>168 657 719</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		18	0
Avräkningskonto HSB		497 481	462 777
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	20 765	2 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	288 797	317 720
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>807 061</u>	<u>783 437</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	612 537	11 711
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>612 537</u>	<u>11 711</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 419 598</u>	<u>795 148</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>168 634 032</u>	<u>169 452 867</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		153 140 000	153 140 000
Fond för yttre underhåll		270 825	322 500
Summa bundet eget kapital		153 410 825	153 462 500
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 934 526	-3 825 005
Årets resultat		-842 653	-1 161 195
Summa ansamlad förlust		-5 777 179	-4 986 201
Summa eget kapital		147 633 646	148 476 299
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 914 841	13 393 041
Summa långfristiga skulder		6 914 841	13 393 041
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	13 108 849	6 916 845
Leverantörsskulder		480 530	92 168
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	20 289	3 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	475 877	571 082
Summa kortfristiga skulder		14 085 545	7 583 526
Summa skulder		21 000 386	20 976 567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 634 032	169 452 867

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-438 061	-853 831
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 443 285	1 443 285
	<u>1 005 224</u>	<u>589 454</u>
Erhållen ränta	4 191	585
Erlagd ränta	-393 649	-302 855
Övriga poster	-600	-600
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>615 166</u>	<u>286 584</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	11 080	-46 984
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	295 481	177 854
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>921 726</u>	<u>417 453</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-286 196	-285 796
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-286 196</u>	<u>-285 796</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	635 530	131 657
Likvida medel vid årets början	474 488	342 831
Likvida medel vid årets slut	<u>1 110 018</u>	<u>474 488</u>
	635 530	131 657

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 upplysningar 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

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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
*Årsavgifter bostäder	2 962 608	2 405 760
Hysesintäkt övrigt	1 320	1 320
Konsumtionsavgift el	157 557	112 023
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 106	5 059
Övriga primära intäkter och ersättningar	64 601	147
	<u>3 195 192</u>	<u>2 524 309</u>
* I årsavgifter ingår Uppvärmning		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-56 294	-11 035
Sotning	0	-30 000
El	-216 849	-233 004
Uppvärmning	-406 778	-393 161
Bevakningskostnader	-4 951	-4 756
Obligatoriska besiktningar	0	-17 608
Serviceavtal	-14 043	-7 885
Förvaltningskostnader	-222 140	-220 583
Försäkringar	-47 048	-43 301
Övriga driftskostnader	-20 725	-44 385
	<u>-988 829</u>	<u>-1 005 718</u>
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Takavvattning balkonger	-141 675	-37 500
	<u>-141 675</u>	<u>-37 500</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-32 000	-14 625
Övriga förvaltningskostnader	-69 346	-71 805
Kostnader överlåtelse och panter	-10 816	-5 547
Konsulter	-25 425	0
Samfällighets- och gemensamanläggning	-901 623	-738 418
	<u>-1 039 209</u>	<u>-830 394</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
*Arvode till styrelsen	-1 000	-47 600
Övriga personalkostnader	-6 321	0
Sociala avgifter	-12 935	-13 643
	<u>-20 255</u>	<u>-61 243</u>
* Återfört upplupen del fr 2018, bokfört belopp 48300		
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 443 285	-1 443 285
	<u>-1 443 285</u>	<u>-1 443 285</u>
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Avgift låneavier	-600	-600
	<u>-600</u>	<u>-600</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade 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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 013 420	-4 570 135
Årets avskrivningar byggnader	-1 443 285	-1 443 285
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 456 705	-6 013 420

Utgående redovisat värde

167 214 434 168 657 719

Redovisade värden byggnader	107 089 434	108 532 719
Redovisade värden mark	60 125 000	60 125 000

Fastighetsbeteckning: Björnänge 2:96

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	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

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	21 560 000	21 560 000
Summa ställda säkerheter	21 560 000	21 560 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2 969	474
Övriga kortfristiga fordringar	17 796	2 466
	20 765	2 940

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	55 684	47 048
Förutbetalad administration	217 800	16 503
Förutbetalad HSB Avtal	15 313	55 535
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	198 634
	288 797	317 720

Not 12 BANK

SEB Företagskonto	612 537	11 711
	612 537	11 711

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån		4,72%	2024-04-28	6 630 849	141 996
SE-Banken Bolån		1,26%	2025-11-28	6 914 841	0
SE-Banken Bolån		0,99%	2024-11-28	6 478 000	144 000
				20 023 690	285 996
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 914 841
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					13 108 849
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					13 108 849
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 143 984
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					18 593 710
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Checkräkningskredit	200	0
Övriga kortfristiga skulder	20 089	3 431
	20 289	3 431

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	0	47 300
Upplupna sociala avgifter	14 862	14 862
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	102 255	0
Upplupna räntekostnader	75 195	60 661
Upplupen revision	16 000	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	267 565	269 497
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	178 762
	475 877	571 082

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Claes Dahlborn

.....
Jonas Persson

.....
Martin Frid

.....
Niklas Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Revisor vald av föreningsstämman

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 stadgama 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.





Document history

COMPLETED BY ALL:

27.03.2024 09:41

SENT BY OWNER:

Niklas Feiff • 26.03.2024 13:46

DOCUMENT ID:

B1M6h7Bek0

ENVELOPE ID:

BJ227r10-B1M6h7Bek0

DOCUMENT NAME:

3545 Sadelbyn Årsredovisning.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAES OVE DAHLBORN claesdahlborn@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2024 13:53 26.03.2024 13:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/08/01) IP: 78.66.59.61
2. Karl Niklas Karlsson gubsi114@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2024 17:29 26.03.2024 16:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/01/25) IP: 217.74.150.206
3. Jonas Persson jonas.persson@hypergene.se	Signed Authenticated	26.03.2024 17:42 26.03.2024 17:42	Email Low	IP: 88.129.132.183 IP: 88.129.132.183
4. Gustav Martin Frid martin_frid@outlook.com	Signed Authenticated	26.03.2024 17:57 26.03.2024 17:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/03/21) IP: 104.28.31.64
5. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	27.03.2024 09:41 27.03.2024 09:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

* 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