

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skräddaren 4 i Umeå

769632-5153

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skräddaren 4 i Umeå får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet består av att upplåta bostadslägenheter och lokaler i föreningens hus på Skolgatan 9 i Umeå. Bostadsrättsföreningen Skräddaren 4 i Umeå, 769632-5153, registrerades hos Bolagsverket den 27 juni 2016. Föreningen uppfyller kraven för privatbostadsföretag, även kallat äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen har äganderätt till fastigheten Skräddaren 4 i Umeå. Förvärvet gjordes från Jonovi AB. Avtal daterat 9 september 2016 finns upprättat för förvärvet. Lagfart för fastigheten beviljades den 20 oktober 2016.

Föreningens ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket den 12 oktober 2016.

I föreningens hus finns sammanlagt 7 st bostadsrättslägenheter. Upplåten yta med bostadsrätt uppgår till 421 m². Av den räknas 331 m² som boarea och 90 m² räknas som biarea.

En långsiktig övergripande underhållsplan är upprättad 2022 och den sträcker sig fram till 2081.

I slutet av 2023 löpte ett lån på 2 miljoner ut och det nya lånet fick en betydligt högre ränta än det tidigare. Med anledning av det beslutade styrelsen att i december 2023 höja årsavgifterna med ca 30% för att ta höjd för de höjda kostnaderna. Vid årsstämman 2024 beslutades att inte göra någon ytterligare höjning.

Två lån har löpt ut och lagts om under 2025. Räntekostnaderna kommer att bli något högre än tidigare. Föreningens lån är nu i tre delar med olika bindningstid och olika omlägningsår.

På årsstämman 2025 beslutades att inte höja avgifterna då höjningen föregående år var så pass stor att avgifterna beräknas täcka de ökade drift- och räntekostnaderna.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Medlemsinformation

Vid årets utgång uppgår medlemsantalet i föreningen till 12 personer.

Under år 2025 har en överlåtelse/delöverlåtelse ägt rum.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	497	490	387	336
Resultat efter finansiella poster	37	-34	-33	-24
Soliditet %	52	52	52	52
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	13 967	13 967	13 967	13 967
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	87,9	87,4	99,2	99,7
Sparande (kr) per kvadratmeter	241	73	75	96
Räntekänslighet %	13,43	13,7	15,2	17,5
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	337	352	333	308

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 870 535	232 750	-477 621	-33 856	6 591 808
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-33 856	33 856	0
Reserv. fond för yttre underhåll		95 000	-95 000		0
Årets resultat				36 933	36 933
Belopp vid årets utgång	6 870 535	327 750	-606 477	36 933	6 628 741

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-606 477
Årets resultat	36 933
<i>Summa</i>	<i>-569 544</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till reservfond	-95 000
Balanseras i ny räkning	-474 544
<i>Summa</i>	<i>-569 544</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

Nettoomsättning	2	496 590	489 887
Övriga rörelseintäkter		1 182	135
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		497 772	490 022

Rörelsekostnader

Driftkostnader	3	-177 888	-208 080
Övriga externa kostnader		-28 911	-25 274
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-64 424	-64 424
Summa rörelsekostnader		-271 223	-297 778

Rörelseresultat **226 549** **192 244**

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 616	-226 100
Summa finansiella poster		-189 616	-226 100

Resultat efter finansiella poster **36 933** **-33 856**

Resultat före skatt **36 933** **-33 856**

Årets resultat **36 933** **-33 856**

BALANSRÄKNING

1

2025-12-31 2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4, 5

12 118 718

12 183 142

Summa materiella anläggningstillgångar

12 118 718

12 183 142

Summa anläggningstillgångar

12 118 718

12 183 142

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

85 812

78 058

Övriga fordringar

0

19

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4 846

8 108

Summa kortfristiga fordringar

90 658

86 185

Kassa och bank

Kassa och bank

501 740

400 346

Summa kassa och bank

501 740

400 346

Summa omsättningstillgångar

592 398

486 531

SUMMA TILLGÅNGAR

12 711 116

12 669 673

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	6 870 535	6 870 535
Fond för yttre underhåll	327 750	232 750
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>7 198 285</i>	<i>7 103 285</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-606 477	-477 621
Årets resultat	36 933	-33 856
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-569 544</i>	<i>-511 477</i>
Summa eget kapital	6 628 741	6 591 808
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 5 880 000	5 880 000
Summa långfristiga skulder	5 880 000	5 880 000
Kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	6 207	6 207
Leverantörsskulder	4 339	10 444
Skatteskulder	23 478	22 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	168 351	158 681
Summa kortfristiga skulder	202 375	197 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 711 116	12 669 673

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01
2025-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	226 549
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	64 424
Erlagd ränta	-189 616
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>101 357</i>

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-4 473
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	4 510

Kassaflöde från den löpande verksamheten 101 394

Årets kassaflöde 101 394

Likvida medel vid årets början 400 346

Likvida medel vid årets slut 501 740

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	År
Byggnader och mark	
Byggnader	100
Mark avskrivs ej	-

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Solinitet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025	2024
	Årsavgifter	437 787	428 435
	Carport och parkering	30 170	27 250
	Vidarefakturerad el	19 330	27 492
	Övrigt	10 485	6 710
	Summa	497 772	489 887

Värme, vatten och avlopp ingår i årsavgiften. El efterfaktureras enligt faktisk förbrukning.

Not 3	Driftkostnader fastighet	2025	2024
	El för drift	34 785	37 623
	Uppvärmning	64 500	67 020
	Vatten och avfall	42 663	43 634
	Reparation och underhåll	14 872	20 410
	Fastighetsskatt	12 068	11 410
	Försäkringar fastighet	0	19 996
	Snöröjning	9 000	7 987
	Summa	177 888	208 080

Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	12 718 600	12 718 600
	Utgående anskaffningsvärden	12 718 600	12 718 600
	Ingående avskrivningar	-535 458	-471 034
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-64 424	-64 424
	Utgående avskrivningar	-599 882	-535 458
	Redovisat värde	12 118 718	12 183 142

Not 5	Taxeringsvärden	2025-12-31	2024-12-31
	Byggnader	4 192 000	3 001 000
	Mark	2 147 000	2 147 000
	Summa	6 339 000	5 148 000

Not 6	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	5 880 000	5 880 000

Föreningens samtliga tre lån är amorteringsfria med följande omläggningsdatum:

1 940 000 kr, 2026-12-28

2 000 000 kr, 2027-09-29

1 940 000 kr, 2028-11-28

Not 7	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000

UNDERSKRIFTER

Umeå den / 2025

Karin Millbert

Rebecca Unander

Ofelia Hofverberg

Jeanette Kjellberg

Philip Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Olof Södermark
Revisor