

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 för detta. 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.

Långsiktig övergripande underhållsplan upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2081.

I slutet av 2023 löpte ett lån på 2 miljoner ut och det nya 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.

Föreningen har fått en tillkommande kostnad för snöröjning då vi numera anlitar extern entreprenör istället för att utföra arbetet i egen regi. En kombinerad tvätt/tork är införskaffad till tvättstugan under 2024.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Medlemsinformation

Vid årets utgång uppgår medlemsantalet i föreningen till 12 personer.

Under år 2024 har inga överlåtelse/delöverlåtelse ägt rum.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	490	387	336	309
Resultat efter finansiella poster	-34	-33	-24	-40
Soliditet %	52	52	52	53
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	13 967	13 967	13 967	13 967
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	87,4	99,2	99,7	99,3
Sparande (kr) per kvadratmeter	73	75	96	59
Räntekänslighet %	13,7	15,2	17,5	19
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	352	333	308	322

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Resultatmässigt blir det en förlust för året. I resultatet ingår avskrivningar med -64 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och påverkar således inte föreningens likviditet. Ingen amortering av föreningens lån gör att totalt kassaflöde för året blir positivt 44 tkr.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 870 535	137 750	-349 854	-32 767	6 625 664
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-32 767	32 767	0
Reserv. fond för yttre underhåll		95 000	-95 000		0
Årets resultat				-33 856	-33 856
Belopp vid årets utgång	6 870 535	232 750	-477 621	-33 856	6 591 808

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-477 621
Årets resultat	-33 856
<i>Summa</i>	<i>-511 477</i>

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	95 000
Balanseras i ny räkning	-606 477
<i>Summa</i>	<i>-511 477</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

Nettoomsättning	2	489 887	387 297
Övriga rörelseintäkter		135	3 157
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		490 022	390 454

Rörelsekostnader

Driftkostnader	3	-208 080	-177 065
Övriga externa kostnader		-25 274	-16 458
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-64 424	-64 424
Summa rörelsekostnader		-297 778	-257 947

Rörelseresultat

192 244 **132 507**

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 100	-165 274
Summa finansiella poster		-226 100	-165 274

Resultat efter finansiella poster

-33 856 **-32 767**

Resultat före skatt

-33 856 **-32 767**

Årets resultat

-33 856 **-32 767**

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	12 183 142	12 247 566
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		12 183 142	12 247 566
Summa anläggningstillgångar		12 183 142	12 247 566
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		78 058	89 099
Övriga fordringar		19	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 108	8 303
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		86 185	97 402
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		400 346	355 480
<i>Summa kassa och bank</i>		400 346	355 480
Summa omsättningstillgångar		486 531	452 882
SUMMA TILLGÅNGAR		12 669 673	12 700 448

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	6 870 535	6 870 535
Fond för yttre underhåll	232 750	137 750
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>7 103 285</i>	<i>7 008 285</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-477 621	-349 854
Årets resultat	-33 856	-32 767
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-511 477</i>	<i>-382 621</i>
Summa eget kapital	6 591 808	6 625 664
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6	5 880 000
Summa långfristiga skulder	5 880 000	5 880 000
Kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	6 207	6 207
Leverantörsskulder	10 444	23 243
Skatteskulder	22 533	21 756
Övriga skulder	0	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	158 681	143 569
Summa kortfristiga skulder	197 865	194 784
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 669 673	12 700 448

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	192 244
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	64 424
Erlagd ränta	-226 100
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>30 568</i>

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	11 236
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	3 062

Kassaflöde från den löpande verksamheten

44 866

Årets kassaflöde

44 866

Likvida medel vid årets början

355 480

Likvida medel vid årets slut

400 346

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.

Soliditet = 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	2024	2023
	Årsavgifter	428 435	333 353
	Carport och parkering	27 250	25 195
	Vidarefakturerad el	27 492	28 749
	Övrigt	6 710	0
	Summa	489 887	387 297

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

Not 3	Driftkostnader fastighet	2024	2023
	El för drift	37 623	40 332
	Uppvärmning	67 020	60 881
	Vatten och avfall	43 634	39 105
	Reparation och underhåll	20 410	7 112
	Fastighetsskatt	11 410	11 123
	Försäkringar fastighet	19 996	18 512
	Snöröjning	7 987	0
	Summa	208 080	177 065
Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	12 718 600	12 718 600
	Utgående anskaffningsvärden	12 718 600	12 718 600
	Ingående avskrivningar	-471 034	-406 610
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-64 424	-64 424
	Utgående avskrivningar	-535 458	-471 034
	Redovisat värde	12 183 142	12 247 566
Not 5	Taxeringsvärden	2024-12-31	2023-12-31
	Byggnader	3 001 000	3 001 000
	Mark	2 147 000	2 147 000
	Summa	5 148 000	5 148 000
Not 6	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	5 880 000	5 880 000
	Föreningens samtliga tre lån är amorteringsfria men behöver läggas om under 2025 enligt nedan: 2 000 000 kr, 2025-09-28 1 940 000 kr, 2025-11-28 1 940 000 kr, 2025-12-28		
Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000
	Summa ställda säkerheter	6 000 000	6 000 000

UNDERSKRIFTER

Umeå den / 2024

Karin Millbert

Rebecca Unander

Ofelia Hofverberg

Frida Holmström

Jeanette Kjellberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Olof Södermark
Revisor