

Brf Sadelbyn 6

Org.nr: 769637-4771

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	11
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Sadelbyn 6, organisationsnummer 769637-4771, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Åre Björnänge 2:99 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader upplåta lägenheter för nyttjande. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2021-12-01. Föreningen har sitt säte i Åre kommun, Jämtlands län.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019.

Ekonomisk plan registrerades år 2021.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2021.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Trygg-Hansa

Föreningsstämma

Föreningsstämman hölls 14 maj 2024.

Styrelse

Ordförande	Stefan Jansson
Ledamot	Martin Litborn
Ledamot	Peter Löfgren
Ledamot	Pella Falk

Revisor

Revisor	Erik Olsson
---------	-------------

Information om fastigheten

Under hösten 2021 färdigställdes två byggnader med totalt tjugofyra lägenheter. 8 st 75 kvm, 8 st 76 kvm, 4 st 128 kvm och 4 st 130 kvm. Till lägenheterna hör också parkeringsplatser. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade. Styrelsen arbetar efter en underhållsplan där förväntade underhållsåtgärder planeras enligt förväntat behov. Genomgång och uppdatering av underhållsplanen kommer att ske årligen.

Fastighetsbeteckning: Åre Björnänge 2:99

Nybyggnadsår: 2021

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
4 rok	16	1 208
6 rok	8	1 032
Summa	24	2 240
Totalt antal bostadslägenheter:		24
Totalyta (m²):		2 240

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	AGO Servicebolaget i Åre AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från 1 maj 2024 höjdes årsavgiften med 7%.

Styrelsen beslutade även att byta ekonomisk förvaltare till Simpleko från 1 januari 2025.

Medlemsinformation

43 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 0 överlåtelser skett.

0 medlemmar har utträtt ur föreningen.

0 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 43

24 bostadsrätter

43 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 698	1 397	1 253	28
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 772	- 1 092	- 719	- 60
Soliditet ¹ , %	87	87	87	48
Räntekänslighet	9	10	12	
Föreningen, kr				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	88	91	0
Skuldsättning / kvm	5 880	5 910	5 932	33 476
Energikostnad / kvm	111	157	159	18
Sparande / kvm	45	-78	70	-27
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	666	589	508	0
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta	5 880	5 910	5 932	33 476

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat bedöms ej påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida underhåll. För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen att arbeta med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	95 725 000	65 000	- 840 962	- 1 092 293	93 856 745
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		65 000	-65 000		0
Balanseras i ny räkning			- 1 092 293	1 092 293	0
Årets resultat				- 772 387	- 772 387
Belopp vid årets utgång	95 725 000	130 000	- 1 998 255	- 772 387	93 084 358

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 998 255
Årets resultat	- 772 387
Totalt	- 2 770 642

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	65 000
Balanseras i ny räkning	- 2 835 642
Totalt	- 2 770 642

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 698 177	1 397 252
Övriga rörelseintäkter	3	0	96 913
Summa rörelseintäkter		1 698 177	1 494 165
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-922 276	-1 082 833
Övriga externa kostnader	5	-126 988	-77 095
Personalkostnader	6	-42 153	-38 622
Övriga rörelsekostnader	7	-11 250	0
Avskrivningar		-867 924	-867 924
Summa rörelsekostnader		-1 970 591	-2 066 474
RÖRELSERESULTAT		-272 414	-572 309
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	207	56
Räntekostnader och liknande resultatposter		-500 180	-520 040
Summa finansiella poster		-499 973	-519 984
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-772 387	-1 092 293
RESULTAT FÖRE SKATT		-772 387	-1 092 293
ÅRETS RESULTAT		-772 387	-1 092 293

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	106 209 178	107 077 102
Summa materiella anläggningstillgångar		106 209 178	107 077 102
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	0	40 250
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	40 250
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		106 209 178	107 117 352
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		45 893	59 126
Övriga fordringar		9 878	4 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		233 718	195 605
Summa kortfristiga fordringar		289 489	259 556
Kassa och bank			
Kassa och bank		228 353	315 246
Summa kassa och bank		228 353	315 246
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		517 842	574 802
SUMMA TILLGÅNGAR		106 727 020	107 692 154

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		95 725 000	95 725 000
Fond för yttre underhåll		130 000	65 000
Summa bundet eget kapital		95 855 000	95 790 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 998 255	-840 962
Årets resultat		-772 387	-1 092 293
Summa fritt eget kapital		-2 770 642	-1 933 255
SUMMA EGET KAPITAL		93 084 358	93 856 745
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	//	9 636 405	13 172 224
Summa långfristiga skulder		9 636 405	13 172 224
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		9 636 405	13 172 224
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	//	3 535 819	66 444
Leverantörsskulder		76 717	199 868
Övriga skulder		39 259	27 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		354 462	369 462
Summa kortfristiga skulder		4 006 257	663 185
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 006 257	663 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 727 020	107 692 154

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-272 414	-572 309
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	867 924	867 924
Realisationsförlust	11 250	0
Summa	606 760	295 615
Erhållen ränta	207	56
Erlagd ränta	-500 180	-520 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	106 787	-224 369
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-29 933	-21 891
Förändring av rörelseskulder	-126 303	306 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-49 449	59 874
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Andelar i koncernföretag	29 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	29 000	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets amorteringar	-66 444	-49 832
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-66 444	-49 832
Årets kassaflöde	-86 893	10 042
Likvida medel vid årets början	315 246	305 204
Likvida medel vid årets slut	228 353	315 246

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Huvudintäkter

Resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%) Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital/Totala tillgångar.

Årsavgift per kvm

Årsavgifter/ kvm bostadsrätter

Skuldsättning per kvm

Totala räntebärande skulder/totalyta

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta

Räntekänslighet

Räntebärande skulder/intäkter från avgifter i %

Sparande per kvm

Resultat+avskrivningar+kostnadsförda underhåll+utrangering+kostnader av engångskaraktär / totalyta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna/ totala rörelseintäkte

Energikostnad per kvm

Energikostnad/totalyta. Energikostnad = uppvärmning, el, vatten.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader:	
Stomme och grund	25-200 år
Stomkompletteringar, innerväggar mm	200 år
Installationer, värme och sanitet mm	100 år
Installationer, el och ventilation mm	75 år
Fönster	50 år
Köksinredning	50 år
Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm	50 år
Maskinell utrustning och hiss mm	25 år

Noter

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 491 209	1 320 333
Debiterade elkostnader	206 967	76 919
Totalt nettoomsättning	1 698 177	1 397 252

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och fiber.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga ersättningar och intäkter	0	96 913
Totalt övriga rörelseintäkter	0	96 913

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Fastighetsel	249 286	351 497
Hiss	0	4 850
Fastighetsskötsel	121 866	83 137
Fastighetsförsäkring	49 340	45 854
Samfällighetskostnader	496 800	489 876
Övriga driftkostnader	4 860	45 768
Reparationer	-5 466	11 357
Underhåll	5 590	50 494
Totalt operativ drift och underhåll	922 276	1 082 833

Not 5. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Arvode ekonomisk förvaltning	41 691	37 651
Revisionsarvode	14 325	13 125
Tele- och datakommunikation	827	757
Förlust på kundfordringar	54 974	5 940
Konsultarvode	7 447	15 047
Bankkostnader	5 550	3 714
Övriga kostnader	2 174	861
Totalt övriga externa kostnader	126 988	77 095

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	28 650	26 250
Sociala kostnader	13 503	12 372
Totalt personalkostnader	42 153	38 622

Not 7. Övriga rörelsekostnader

	2024	2023
Förlust vid avyttring andelar i dotter-/intressebolag	11 250	0
Totalt övriga rörelsekostnader	11 250	0

Not 8. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Skattefria ränteintäkter	207	56
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	207	56

Not 9. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	108 812 951	108 812 951
Utgående anskaffningsvärden	108 812 951	108 812 951
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 735 848	- 867 924
Årets avskrivningar	- 867 924	- 867 924
Utgående avskrivningar	-2 603 772	-1 735 848
Utgående redovisat värde	106 209 179	107 077 103
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark	11 200 000	11 200 000
	68 200 000	68 200 000

Not 10. Andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	31 800 000	31 800 000
Försäljningar/utrangeringar	- 31 800 000	- 0
Utgående anskaffningsvärden	0	31 800 000
Akkumulerade nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	- 31 759 750	- 31 759 750
Försäljningar/utrangeringar	31 759 750	0
Utgående nedskrivningar	0	-31 759 750
Utgående redovisat värde	0	40 250

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2028-04-30	3,90 %	9 702 849	9 751 793
Stadshypotek	2025-10-30	4,73 %	3 469 375	3 486 875
Summa skulder till kreditinstitut			13 172 224	13 238 668
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 535 819	-66 444
			9 636 405	13 172 224

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 440 000	13 440 000
Summa:	13 440 000	13 440 000

Underskrifter

Äre enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Stefan Jansson

Martin Litborn

Peter Löfgren

Pella Falk

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Erik Olsson



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 06:48

SENT BY OWNER:

Erik Olsson • 15.04.2025 21:56

DOCUMENT ID:

Bys-qEhAke

ENVELOPE ID:

SkKb5NhCJe-Bys-qEhAke

DOCUMENT NAME:

Brf Sadelbyn 6 - Årsredovisning 2024.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MARTIN LITBORN martin@litborn.se	Signed Authenticated	15.04.2025 22:10 15.04.2025 22:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/11/04) IP: 83.209.2.39
PETER LÖFGREN peter.ma.lofgren@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 22:15 15.04.2025 22:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/12/27) IP: 83.209.2.49
Pella Birgitta Anna Maria Falk pella.falk@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 22:35 15.04.2025 22:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/09) IP: 83.191.160.40
STEFAN BIRGER JANSSON stefan.jansson@vihem.se	Signed Authenticated	15.04.2025 22:53 15.04.2025 22:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/12/22) IP: 2.249.31.18
Erik Magnus Olof Olsson erik.olsson@erredovisning.se	Signed Authenticated	16.04.2025 06:48 16.04.2025 06:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/05/04) IP: 194.16.89.46

* 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