

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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.

2023 var bostadsrättsföreningens sjunde kompletta räkenskapsår. Räntekostnader för föreningens lån har ökat mot föregående år. Årsavgifterna har höjts under året för att täcka upp för detta. 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 under året gör att totalt kassaflöde för året blir positivt 36 tkr.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Medlemsinformation

Vid årets utgång uppgår medlemsantalet i föreningen till 12 personer. Under år 2023 har två överlåtelse/delöverlåtelse ägt rum.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	387	336	309	305
Resultat efter finansiella poster	-33	-24	-40	8
Soliditet %	52	52	53	53
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	13 967	13 967	13 967	14 109
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99,2	99,7	99,3	99,2
Sparande (kr) per kvadratmeter	75	96	59	172
Räntekänslighet %	15,2	17,5	19	19,5
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	333	308	322	256

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 870 535	42 750	-230 856	-23 998	6 658 431
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-23 998	23 998	0
Reserv. fond för yttre underhåll		95 000	-95 000		0
Årets resultat				-32 767	-32 767
Belopp vid årets utgång	6 870 535	137 750	-349 854	-32 767	6 625 664

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-349 854
Årets resultat	-32 767
<i>Summa</i>	<i>-382 621</i>

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	95 000
Balanseras i ny räkning	-477 621
<i>Summa</i>	<i>-382 621</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

Nettoomsättning	2	387 297	336 397
Övriga rörelseintäkter		3 157	1 162
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		390 454	337 559

Rörelsekostnader

Driftkostnader	3	-177 065	-177 516
Övriga externa kostnader		-16 458	-31 856
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-64 424	-64 424
Summa rörelsekostnader		-257 947	-273 796

Rörelseresultat

132 507 **63 763**

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 274	-87 761
Summa finansiella poster		-165 274	-87 761

Resultat efter finansiella poster

-32 767 **-23 998**

Resultat före skatt

-32 767 **-23 998**

Årets resultat

-32 767 **-23 998**

BALANSRÄKNING

1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4, 5

12 247 566

12 311 990

Summa materiella anläggningstillgångar

12 247 566

12 311 990

Summa anläggningstillgångar

12 247 566

12 311 990

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

89 099

65 313

Övriga fordringar

0

1

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 303

9 948

Summa kortfristiga fordringar

97 402

75 262

Kassa och bank

Kassa och bank

355 480

319 048

Summa kassa och bank

355 480

319 048

Summa omsättningstillgångar

452 882

394 310

SUMMA TILLGÅNGAR

12 700 448

12 706 300

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	6 870 535	6 870 535
Fond för yttre underhåll	137 750	42 750
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>7 008 285</i>	<i>6 913 285</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-349 854	-230 856
Årets resultat	-32 767	-23 998
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-382 621</i>	<i>-254 854</i>
Summa eget kapital	6 625 664	6 658 431
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	0
Leverantörsskulder	23 243	26 060
Skatteskulder	21 756	20 846
Övriga skulder	9	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	143 569	120 963
Summa kortfristiga skulder	194 784	167 869
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 700 448	12 706 300

KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01
2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	132 507
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	64 424
Erlagd ränta	-165 274
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>31 657</i>

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-22 140
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	26 915

Kassaflöde från den löpande verksamheten

36 432

Årets kassaflöde

36 432

Likvida medel vid årets början

319 048

Likvida medel vid årets slut

355 480

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

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.

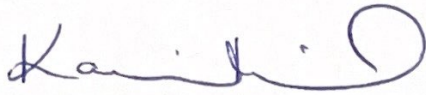
Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2023	2022
	Årsavgifter	333 353	268 030
	Carport och parkering	25 195	28 355
	Vidarefakturerad el	28 749	40 012
	Summa	387 297	336 397

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

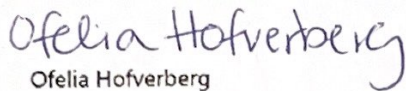
Not 3	Driftkostnader fastighet	2023	2022
	El för drift	40 332	44 163
	Uppvärmning	60 881	52 878
	Vatten och avfall	39 105	32 739
	Reparation och underhåll	7 112	19 802
	Fastighetsskatt	11 123	10 633
	Försäkringar fastighet	18 512	17 301
	Summa	177 065	177 516
Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	12 718 600	12 718 600
	Utgående anskaffningsvärden	12 718 600	12 718 600
	Ingående avskrivningar	-406 610	-342 186
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-64 424	-64 424
	Utgående avskrivningar	-471 034	-406 610
	Redovisat värde	12 247 566	12 311 990
Not 5	Taxeringsvärden	2023-12-31	2022-12-31
	Byggnader	854 000	854 000
	Mark	2 147 000	2 147 000
	Summa	3 001 000	3 001 000
Not 6	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	5 880 000	5 880 000
Not 7	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000
	Summa ställda säkerheter	6 000 000	6 000 000

UNDERSKRIFTER

Umeå den 14/05 2024



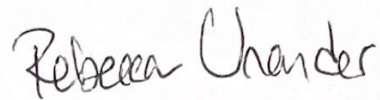
Karin Millbert



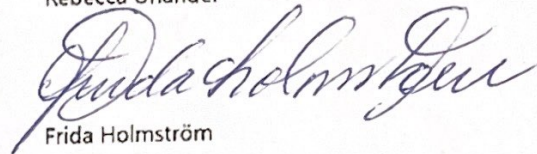
Ofelia Hofverberg



Jeanette Kjellberg

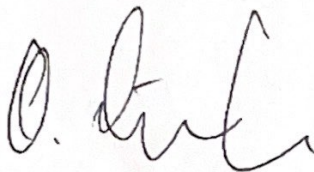


Rebecca Unander



Frida Holmström

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/05 2024



Olof Södermark
Revisor