

Årsredovisning

Brf Räntmästaren 1

Org nr 769636-9185

Styrelsen för Brf Räntmästaren 1
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Brf Råntmästaren 1

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB
Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är Östersund, Jämtlands län

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen äger fastigheten Råntmästaren 1 i Östersund. Med adress Strandgatan16/ Postgränd 2 På denna tomt har uppförts 2 bostadshus med sammanlagt 10 lägenheter med en lägenhetsyta av 783 kvadratmeter.

Lägenheter o lokaler

Lägenhetsfördelning

1	1 r o k
4	2 r o k
5	3 r o k

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;

Byggnad	6 093 000
Mark	<u>1 694 000</u>
	7 787 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme. Lägenheterna har vattenradiatorer.

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten och avlopp.

I fastigheten finns fiber för bredband och tv. Vad gäller bredband samt ytterligare tv kanaler får var och en bostadsrättshavare teckna avtal med leverantören.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre fond.

Avsättning till yttre fond skall ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan, senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört. Enligt ekonomisk plan skall avsättning göras med 50 tkr innan underhållsplan upprättats.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Byggnationer och besiktningar

Fastigheten har förvärvats genom köp av Fastighet Strandgatan16 i Östersund AB Fastighetsförvärvet överensstämmer med uppgifterna i ekonomisk plan.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-11-08 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades vid samma tidpunkt. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-11-08

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 12 medlemmar fördelade på 10 medlemslägenheter.

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Teknisk

Fastighetsskötsel har utförts av Riksbyggen

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-14 följande sammansättning

Sune Andersson	Ledamot, ordförande
Jan Johansson	Ledamot
Camilla Hassberg	Ledamot
Birgitta Larsson	Suppleant

Revisorer

Martin Bredhe, Förtroende vald

Styrelsesammanträden

Styrelsen har haft sex protokollförda möten, 13/3, 1/5, 18/5, 4/7, 31/10 och 8/12. Informella inbördes kontakter har också förekommit.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av Pbb. Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 1 % av Pbb.

Under året har 1 överlåtelse skett.

Årets händelser

Nytt låssystem har installerats som bl a innebär att ingen i fortsättningen ska kunna låsa sig ute då ytterdörrarna inte längre låses automatiskt när dörren stängs. I låssystemet ingår också ett hänglås till grinden som låses med dörrnycklarna.

Beslut har tagits om att föreningen inte innehar någon huvudnyckel till fastigheten.

Taken på husen Postgränd och Strandgatan har besiktigats och befunnits i gott skick. På

Strandgatan ska hängrännornas färg förbättras. Tätningar av fönsterhuvar på Postgrändshuset har genomförts. Färgen flagar på taket men det är i övrigt felfritt.

Nya och bättre isolerade innanfönster i trapphuset Strandgatan 16 har beställts och ska installeras under våren 2023.

Gästparkeringen och dess användning har diskuterats. Avsikten med gästparkeringen är att erbjuda tillfälliga besökare till fastigheten kortvarig parkeringsmöjlighet.

Behov av nya utemöbler har diskuterats.

Fotskrapor har införskaffats till entréerna Postgränd och Strandgatan.

Ny vattenmätare till fastigheten har installerats i tvättstugan.

Mätning av markradon i fastigheten har inletts, resultat väntas under våren 2023.

Vid årsmötet i april 2022 diskuterades en underhålls- och åtgärdsplan för den kommande femårsperioden. Uppföljning ska ske kontinuerligt.

Beslut har tagits om en höjning av månadsavgiften på 2,5 % fr o m januari 2023.

P-platser och garage berörs inte av avgiftshöjningen.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör i år en resultatmässig vinst på 21 tkr, om man bortser från avskrivningar som inte påverkar likviditeten har föreningen ett positivt likvidflöde på 137 tkr från verksamheten. Ser man på hela likvidflödet med förändringar i rörelseresultat samt investeringar, insatser, upplåning och amorteringar är kassaflödet på årsbasis positivt med 95 tkr. Föreningens högsta driftskostnad är för fjärrvärmens. Kostnaden har sjunkit jämfört med föregående år.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 043 500	346 200	45 000	3 576	-39 529	12 398 747
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			15 000	-15 000		
Balanseras i ny räkning				-39 529	39 529	
Årets resultat					20 712	20 712
Belopp vid årets utgång	12 043 500	346 200	60 000	-50 953	20 712	12 419 459

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning, Kkr	573	562	561	536
Resultat efter finansiella poster, Kkr	21	-40	9	40
Räntekostnader i förhållande till intäkt	4,59%	4,84%	4,92%	9,65%
Skuldsättningsgrad %	13,41	13,72	13,96	14,26
Soliditet, %	87,0	87,0	87,0	86,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	2,9	3,0	3,1	3,3
Genomsnittlig skuldränta, %	1,56	1,58	1,57	0,00
Värmekostnad per kvm bostadsrättsyta	154,07	172,67	134,54	126,22
Elkostnad per kvm bostadsrättsyta	27,69	26,41	20,93	27,74
Vattenkostnad per kvm bostadsrättsyta	31,00	24,02	23,32	22,21
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 126	2 172	2 218	2 264
Fastighetens belåningsgrad, %	12,45	12,61	12,77	12,92
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	664	651	584	258
Underhålls o amoreringsutrymme %	34,25	36,11	34,88	40,21
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	251	259	250	275
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 381	15 381	15 381	15 381

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-50 953
Årets resultat	<u>20 712</u>
	-30 241
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	15 000
I ny räkning överföres	<u>-45 241</u>
	-30 241

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	572 795	561 782
Summa rörelseintäkter		572 795	561 782
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-377 579	-423 620
Personalkostnader	3	-3 996	-3 996
Övriga externa kostnader	4	-28 023	-30 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-116 252	-116 252
Summa rörelsekostnader		-525 850	-574 146
Rörelseresultat		46 945	-12 364
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		44	0
Räntekostnader fastighetslån		-26 277	-27 165
Resultat efter finansiella poster		20 712	-39 529
ÅRETS RESULTAT		20 712	-39 529

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	13 373 084	13 489 336
		13 373 084	13 489 336
Summa anläggningstillgångar		13 373 084	13 489 336
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		9 296	7 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	34 456	32 105
		61 146	39 247
Kassa och bank		782 951	687 599
Summa omsättningstillgångar		844 097	726 846
SUMMA TILLGÅNGAR		14 217 181	14 216 182

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		12 043 500	12 043 500
Upplåtelseavgift		346 200	45 000
Yttre reparationsfond		60 000	346 200
		12 449 700	12 434 700
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-50 953	3 576
Årets resultat		20 712	-39 529
		-30 241	-35 953
Summa eget kapital		12 419 459	12 398 747
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	1 629 000	1 665 000
		1 629 000	1 665 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	36 000	36 000
Leverantörsskulder		35 906	51 733
Skatteskulder		34 800	17 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	62 016	47 572
		168 722	152 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 217 181	14 216 182

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	46 945	-12 364
Årerföring gjorda avskrivningar	116 252	116 252
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	163 197	103 888
Erhållen ränta	44	0
Erlagd ränta	-26 277	-27 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten	136 964	76 723
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-21 899	-21 702
Leverantörsskulder- förändring	-15 827	30 169
Kortfristiga skulder - förändring	32 114	9 705
Kassaflöde från rörelseresultat	-5 612	18 172
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-36 000	-36 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-36 000	-36 000
Årets kassaflöde	95 352	58 895
Likvida medel vid årets början	687 599	628 704
Likvida medel vid årets slut	782 951	687 599

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. (K3). Principen är densamma som föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Stomme/Grund/Innerväggar	0,80%
Brf innehavare/Väggar/sanitet/bad/kök	0,80%
El	2,00%
Yttertak	2,00%
Fasad	2,00%
Fönster	2,00%
Övrigt	2,00%

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och bokförda avskrivningar är redovisade som bokslutsdisposition. För 2018 sker ingen avskrivning då fastigheten färdigställdes december 2018.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastigheten fick nytt taxeringsvärde 2022 och det kommer att finnas kvar t o m 2025. Fastighetsavgiften är 1 519 kr per lägenhet och fastighetsskatt för lokalen är 1 %. Föreningen betalar ingen fastighetsavgift 2019 eftersom förvärvet av fastigheten skedde under året.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	529 836	509 472
Hyresintäkter garage o p-plats	42 000	42 000
Pant och överlåtelseavgifter	959	2 618
Övriga intäkter	0	7 692
Summa	572 795	561 782
Not 2 Driftkostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel	-30 286	-23 256
Snöröjning o markunderhåll	-33 105	-27 150
Material	-11 469	-5 497
Besiktningsskostnad	-6 125	0
		0
Summa	-80 985	-55 903
<u>Reparationer</u>		
Reparationer	0	-1 281
Reparation lokaler	0	-1 800
Reparation installationer	-55 053	-7 096
Reparation utvändigt	-4 150	3 827
Reparation tomt	0	-119 781
Summa	-59 203	-126 131
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-21 685	-20 676
Värme	-120 635	-135 203
Vatten o avlopp	-24 275	-18 804
Sophämtning	-25 287	-23 798
Kabel tv, bredband, porttelefon	-13 109	-12 733
Summa	-204 991	-211 214
<u>Övriga driftskostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	-14 355	-13 112
Fastighetsskatt/ avgift	-18 045	-17 260
Summa	-32 400	-30 372
Summa driftkostnader	-377 579	-423 620

Not 3 Personalkostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden och stämmokostnader	-3 996	-3 996
Summa	-3 996	-3 996
Not 4 Övriga externa kostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode	-24 797	-23 376
Övriga administrationskostnader	-3 226	-6 902
Summa	-28 023	-30 278
Not 5 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 985 444	8 985 444
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 985 444	8 985 444
Ingående avskrivningar enligt plan	-334 424	-218 172
Årets avskrivningar enligt plan	-116 252	-116 252
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-450 676	-334 424
Utgående redovisat värde	8 534 768	8 651 020
Mark	4 838 316	4 838 316
Utgående bokfört värde	13 373 084	13 489 336
Taxeringsvärden		
Byggnader	6 093 000	6 088 000
Mark	1 694 000	1 786 000
Summa	7 787 000	7 874 000
Not 6 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	15 470	14 355
Com Hem	3 613	3 277
Fastighetsskötsel	13 323	13 223
Övriga förutbetalda kostnader	2 050	1 250
Summa	34 456	32 105

Not 7 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	1,56%	2024-01-30	1 665 000	1 701 000
Kortfristig del			-36 000	-36 000
Summa			1 629 000	1 665 000
Nästa års beräknade amortering			36 000	36 000
Amortering år 2-5			144 000	144 000
Amortering efter år 5			<u>1 485 000</u>	<u>1 521 000</u>
Summa skuld			1 665 000	1 701 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter	44 284	43 861
Upplupen ränta	2 164	2 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>15 568</u>	<u>1 500</u>
Summa	62 016	47 572

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>5 084 000</u>	<u>5 084 000</u>
Summa	5 084 000	5 084 000

Eventualförpliktelser Inga Inga

Östersund / 2023

Sune Andersson
Styrelseordförande

Jan Johansson

Camilla Hassberg

Birgitta Larsson

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2023

Martin Bredhe
Förtroende vald revisor