

Årsredovisning

Brf Odlaren 3

Org nr 769631-0296

Styrelsen för Brf Odlaren 3

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Odlaren 3
Frösövägen 28

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 anskaffa och förvalta hus i Östersunds kommun och att mot ersättning upplåta lägenheter åt medlemmarna med nyttjanderätt under obegränsad tid, nämnt bostadsrätt.

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

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Odlaren 3 i Östersunds kommun. Fastighetens adress är Frösövägen 28. På denna tomt har uppförts bostadshus med sammanlagt 13 lägenheter.

Värdeår 1993

Lägenheter

Den totala boarean (BOA) uppgår till 909 kvm.

Lägenhetsfördelning

3	1 rum och kök
3	2 rum och kök
5	3 rum och kök
2	4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 12 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

På fastigheten finns tillgång till 14 parkeringsplatser med motorvärmare.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Proinova i samarbete med Fastighetsägareföreningen.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;

Byggnad	9 000 000
Mark	<u>2 630 000</u>
	11 630 000

Fastighetens tekniska status

Föreningen har ingen upprättad underhållsplan utan utgår från okulär besiktning.

<i>Genomfört underhåll, kr</i>	<i>År</i>	<i>Belopp</i>
<i>Värmepumpstorkskåp</i>	<i>2021</i>	<i>57 tkr</i>
<i>Målning Sophus</i>	<i>2020</i>	
<i>Insyningsskydd</i>	<i>2020</i>	

Framtida underhåll

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättning sker enligt ekonomisk plan med ca 20 000 kr/år. Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

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

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-19 hos bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två styrelseledamöter i förening.

Föreningens säte; Östersund Jämtlands län.

Föreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 18 medlemmar fördelade på 12 medlemslägenheter

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-10 haft följande sammansättning

Bertil Westin	Ledamot, Ordförande
Börje Pettersson	Ledamot
Elise Didriksson	Ledamot
Bo Bergsten	Suppleant

Revisorer

Inger Jonsson

Valberedning

Thomas Jarefors och Ammi Lundberg.

Vice värd

Ingen vicevärd utsedd, hanteras i styrelsen

Föreningens ekonomi

Föreningen visar i år ett negativt resultat på 66 tkr Rensat från avskrivningar som inte påverkar kassaflödet ger årets verksamhet ett positivt kassaflöde på 9 tkr. Årets totala likvidflöde är -25 tkr, då har även amorteringar, investeringar och förändringar i

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under kontinuerligt arbetat med förvaltningen av fastigheten och haft 6 protokollförda möten och 1 konstituerande möte under 2022

Årets överlåtelse

Det har inte varit någon lägenhetsöverlåtelse.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 procent av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Årets händelser

- Sänkning av årsavgiften för samtliga bostadsrättsinnehavare.
- Ordnade med nya kuddar och förvaring till uteplatsen
- Monterade 2 st. nya anslagstavlor.
- Några från föreningen deltog i Fastighetsmässan på Frösö Park Hotell

Framtida åtgärder

- Byte av lås i alla dörrar
- Planering av framtida hissreparation.

rörelseresultatet beaktats. Föreningens enskilt största kostnadspost 2022 är värmekostnaden och den har sjunkit med cirka 25 tkr jämfört med föregående år.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 468 060	0	101 406	-3 000	-16 310	10 550 156
Resultatdisp enl stämman:						0
Avsättning till yttre fond			20 402	-20 402		0
Balanseras i ny räkning				-16 310	16 310	0
Årets resultat					-66 346	-66 346
Belopp vid årets utgång	10 468 060	0	121 808	-39 712	-66 346	10 483 810

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning, Kkr	516	563	560	555	
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-66	-16	-1	5	
Soliditet, %	59,30%	59,34%	59,50%	59,52%	
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	510	44	554	551	
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 063	8 063	8 063	8 063	
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	39	39	39	39	
Värmekostnad per uthyrd kvm	106	134	83	110	
Vattenkostnad per uthyrd kvm	44	41	35	32	
Elkostnad per uthyrd kvm	35	37	27	34	
Räntekostnader i förhållande till intäkterna	20,13%	18,45%	18,55%	175,13%	
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,46%	1,46%	1,46%	1,67%	
Fastighetens belåningsgrad, % **	42,25%	42,07%	41,90%	41,73%	

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-39 712
Årets resultat	-66 346
	<hr/>
	-106 058
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	20 402
I ny räkning överföres	-126 460
	<hr/>
	-106 058

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	1	516 265	563 417
Summa rörelseintäkter		516 265	563 417
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-346 616	-345 581
Övriga externa kostnader	3	-35 762	-35 559
Personalkostnader	4	-20 780	-20 780
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-75 507	-73 774
Summa rörelsekostnader		-478 665	-475 694
Rörelseresultat		37 600	87 723
Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader fastighetslån		-103 948	-104 033
Resultat efter finansiella poster		-66 346	-16 310
ÅRETS RESULTAT		-66 346	-16 310

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	16 852 365	16 922 187
Inventarier	7	47 217	52 902
		<u>16 899 582</u>	<u>16 975 089</u>
Summa anläggningstillgångar		16 899 582	16 975 089
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	26 688	27 852
		<u>26 688</u>	<u>27 852</u>
Kassa och bank		751 678	776 439
Summa omsättningstillgångar		778 366	804 291
SUMMA TILLGÅNGAR		17 677 948	17 779 380

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		10 468 060	10 468 060
Yttre reparationsfond		121 808	101 406
		10 589 868	10 569 466
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-39 712	-3 000
Årets resultat		-66 346	-16 310
		-106 058	-19 310
Summa eget kapital		10 483 810	10 550 156
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	7 119 800	7 119 800
		7 119 800	7 119 800
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		30 506	64 281
Skatteskulder		278	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	43 554	45 142
		74 338	109 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 677 948	17 779 380

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	37 600	87 723
Årerföring gjorda avskrivningar	75 507	73 774
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	113 107	161 497
Erlagd ränta	-103 948	-104 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 161	57 464
Förändring av rörelseresultat		
Övriga kortfr. fordringar - förändring	1 164	-13 698
Kortfristiga skulder - förändring	-35 086	34 144
Kassaflöde från rörelseresultat	-33 922	20 446
Investeringsverksamheten		
Inköp anläggningstillgång	0	-56 854
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-56 854
Årets kassaflöde	-24 761	21 056
Likvida medel vid årets början	776 439	755 383
Likvida medel vid årets slut	751 678	776 439

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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:

Byggnader	200 år	0,50%
Inventarier	10-20 år	10-20 %

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastigheten fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2025. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 519 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 519 kr per lägenhet.

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. Lanspråktagande 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. Styrelsearvoden har utbetalts enligt not 4.

Spec till enskilda poster

Not 1 Hyresintäkter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	450 543	486 564
Hyresintäkter bostäder	39 642	39 252
Hyresintäkter lokaler	900	900
Hyresintäkter garage o p-plats	33 400	33 400
Outhyrt	-8 400	-4 800
Övriga intäkter	0	7 981
Summa	516 265	563 417

Not 2 Driftkostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-23 344	-20 850
Snöröjning o markunderhåll	-21 430	-22 457
Städning	-15 180	-14 844
Material	-7 859	-4 932
Bevakning o Besiktningskostnader	-2 607	-5 667
Övriga fastighetskostnader	-3 633	-2 400
Summa	-83 803	-71 150
<u>Reparationer</u>		
Reparation installationer	-26 953	-25 024
Reparation tomt	-731	0
Summa	-27 684	-25 024
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
EI	-31 679	-33 499
Värme	-96 705	-121 495
Vatten o avlopp	-39 817	-36 909
Sophämtning	-19 979	-16 757
Tv och internet avgifter	-15 148	-9 615
Summa	-203 328	-218 275
<u>Övriga driftkostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	-12 054	-12 165
Fastighetsskatt bostad	-19 747	-18 967
Summa	-31 801	-31 132
Summa driftkostnader	-346 616	-345 581

Not 3 Övriga externa kostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode	-22 036	-20 624
Övriga administrativa förvaltningskostnader	-2 747	-9 545
Övriga administrationskostnader	-10 979	-5 390
Summa	-35 762	-35 559
Not 4 Personalkostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-18 500	-18 500
Arbetsgivareavgifter	-2 280	-2 280
Summa	-20 780	-20 780
Not 5 Avskrivningar enligt plan	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar på byggnader	-69 822	-69 822
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-5 685	-3 952
Summa	-75 507	-73 774
Not 6 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 964 358	13 964 358
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 964 358	13 964 358
Ingående avskrivningar enligt plan	-424 841	-355 019
Årets avskrivningar enligt plan	-69 822	-69 822
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-494 663	-424 841
Utgående redovisat värde	13 469 695	13 539 517
Mark	3 382 670	3 382 670
Utgående bokfört värde	16 852 365	16 922 187
Taxeringsvärden		
Byggnader	9 000 000	7 600 000
Mark	2 630 000	2 411 000
Summa	11 630 000	10 011 000
varav bostäder	11 630 000	10 011 000
Summa	11 630 000	10 011 000

Not 7 Maskiner o inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	56 854	0
Årets inköp	0	56 854
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 854	56 854
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 952	0
Årets avskrivningar enligt plan	-5 685	-3 952
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 637	-3 952
Utgående redovisat värde	47 217	52 902

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	11 374	10 998
Förutbetald kabel-tv /Bredband /Tv	3 636	3 299
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnaderr	11 678	13 555
Summa	26 688	27 852

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	1,46%	2024-12-01	7 119 800	7 119 800
Summa			7 119 800	7 119 800
Amortering efter år 5			7 119 800	7 119 800
Summa skuld			7 119 800	7 119 800

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter	43 554	45 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	43 554	45 142

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	7 120 000	7 120 000
Summa	7 120 000	7 120 000

Östersund ^{10/5} 2023



Bertil Westin

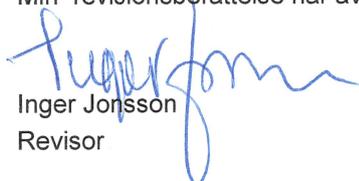


Börje Pettersson



Elsie Didriksson

Min revisionsberättelse har avgivits den ^{24 / 4} 2023



Inger Jonsson
Revisor