

Styrelsen för Brf Uttern 3 i Kristianstad, 769608-0139, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2023 - 31/12 2023.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), med säte i Kristianstad.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Uttern 3 med adresserna Kanalgatan 28. i Kristianstad. Fastighetens mark ägs av föreningen. På fastigheten finns byggnad med 10 lägenheter.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 23 april 2023:

Christian Sandberg	ordförande	Vald till stämman 2024
Hanna Gardell	vice ordförande	Vald till stämman 2024
Johanna Johnsson Rosén	sekreterare	Vald till stämman 2024
Essie Mander	ledamot	Vald till stämman 2024

Suppleanter har varit:

Christina Jönsson	Vald till stämman 2024
-------------------	------------------------

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Christian Sandberg och Johanna Johnsson Rosén, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Johan Törnquist, auktoriserad revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Mikael Astrén och Per-Magnus Persson.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2023.

Styrelsen beslutade om nya stadgar vid årsstämman 23 april 2023 första omgången.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har haft Lars Jönsson, Frank Barth och Essie Mander som anställd.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av vicevärd Lars Jönsson och Frank Barth.

Lägenhetsfördelning

2 st 2 rok 1 st 4 rok 6 st 5 rok 1 st 6 rok

Lägenhetsytan är 1180 kvm.

Medlemsinformation

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Antal medlemmar vid årets början var 13 st och vid årets slut 14 st.

Reparationer och underhåll

Fortsatt anpassning av fastighetens VVC-system
Löpande utbyte av lyskällor till modern LED.
Löpande reparationer av fastighetens värmeledningssystem.

Planerade underhåll år 2024 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.

Underhåll och åtgärd gällande dagvattenledning, inväntar kommunens föreläggande.
Ytterligare reparationer av tak, hängrännor samt demontering av antenn.
Fortsatt målning av fönster utefter behov.

Underhållsplan och årsbesiktning

Föreningen har ingen underhållsplan. Avsättning till framtida underhåll sker enligt föreningens stadgar, 0,3% av byggnadskostnaden. Årlig besiktning har utförts 23 april.

Övrigt

Styrelsen beslutade att amortera 200.000 kr på föreningens lån

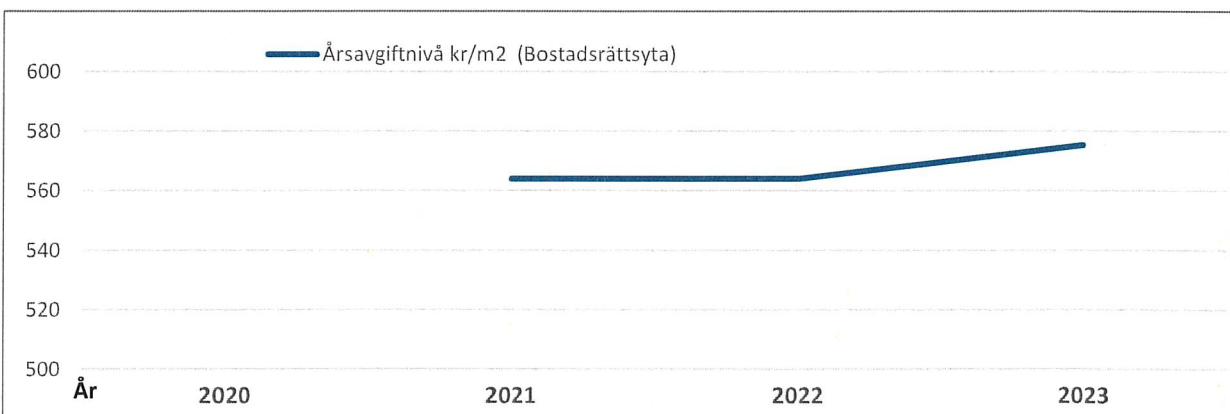
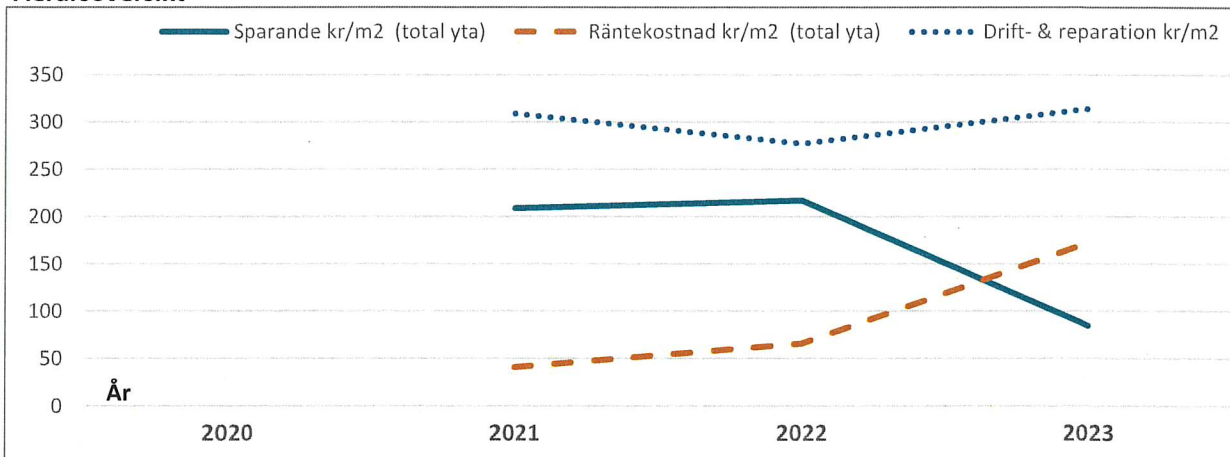
Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 2% under 2023.
För 2024 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 5%.

Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning		730	715	715	744	712
Resultat		-44	64	116	69	175
Balansomslutning		7 488	7 587	7 598	7 563	7 928
Soliditet		42%	43%	42%		
Årsavgiftsnivå kr/m ² (Bostadsrättsyta)		575	564	564		

Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter	93%	93%	
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr ¹⁾	3	159	236
Sparande kr/m ² (total yta) ²⁾	85	217	209
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (total yta)	9	9	9
Underhållsfond kr/m ² (total yta)	197	193	144
Drift- & reparationskostnader kr/m ² (total yta)	314	277	309
Energikostnad kr/m ² (total yta) ³⁾	186	169	
Räntekostnad kr/m ² (total yta)	173	66	41
Skuldsättning kr/m ² (total yta)	3 489	3 562	3 635
Skuldsättning kr/m ² (bostadsrättsyta)	3 489	3 562	3 635
Lån / taxeringsvärde	30%	31%	32%
Räntekänslighet ⁴⁾	6,1%	6,3%	6,4%

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

Anges i tkr	År	2023	2022
Årsavgifter		679	666
Övriga intäkter		51	50
Drifts- reparations- och personalkostnader		-426	-382
Räntor		-203	-78
Amortering	*	-86	-86
Avsättning framtida underhåll		-11	-11
SUMMA		3	159

Senast årets amortering motsvarar: 2,1% *Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%*

Kommentar årets resultat

Föreningen har ett negativt resultat för året, även efter fondregleringar. Till stor anledning beror det på höjda räntekostnader. Styrelsen har därför extraamorterat lånen samt höjt månadsavgifterna för 2024.

Eget kapital	Insats	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	2 662 384	227 630	270 152	64 484	3 224 650
Disposition			64 484	-64 484	0
Avsättning yttre fond		10 688	-10 688		0
Uttag yttre fond		-5 544	5 544		0
Årets resultat				-43 643	-43 643
Årets slut	2 662 384	232 774	329 492	-43 643	3 181 007

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	334 635,84
Årets resultat	-43 643,19
Avsättning till yttre underhållsfond	-10 688,00
Extra avsättning yttre underhållsfond	0,00
Uttag ur yttre underhållsfond	5 544,00
Summa	285 848,65

Styrelsen föreslår att 285 848,65 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	1	730 134	715 449
		<u>730 134</u>	<u>715 449</u>
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-354 545	-308 582
<i>Reparationer</i>	3	-16 194	-18 655
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	-5 544	-53 313
Personalkostnader	5	-55 725	-54 393
Avskrivningar	6	-138 331	-138 338
		<u>-570 339</u>	<u>-573 281</u>
Rörelseresultat		159 795	142 168
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		248	17
Räntekostnader och liknande poster		-203 686	-77 701
		<u>-203 438</u>	<u>-77 684</u>
Årets resultat		-43 643	64 484
Årets resultat enligt ovan		-43 643	64 484
Avsättning till fond för yttre underhåll		-10 688	-10 688
Extra avsättning till fond för yttre underhåll		0	-100 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		5 544	53 313
Resultat efter disposition av underhåll		-48 787	7 109

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
		<i>Belopp i kr</i>	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 889 108	7 027 439
		6 889 108	7 027 439
Summa anläggningstillgångar		6 889 108	7 027 439
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga kortfristiga fordringar		15 647	16 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 381	16 485
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		33 028	32 584
Kassa och bank		565 786	526 512
<i>Summa kassa och bank</i>		565 786	526 512
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		598 814	559 096
SUMMA TILLGÅNGAR		7 487 922	7 586 535

EGET KAPITAL OCH SKULDER**EGET KAPITAL***Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		2 662 384	2 662 384
Yttre underhållsfond		232 774	227 630
		2 895 158	2 890 014

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		329 492	270 152
Årets resultat		-43 643	64 484
		285 849	334 636

Summa eget kapital		3 181 007	3 224 650
---------------------------	--	------------------	------------------

*Långfristiga skulder**Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	7	4 116 886	4 203 086
Leverantörsskulder		32 652	52 723
Skatteskulder		23 004	21 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	134 373	84 344
		4 306 915	4 361 885

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 487 922	7 586 535
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2023-12-31
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	159 795
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm	
Avskrivningar	138 331
Erhållen ränta	248
Erlagd ränta	-203 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	94 688
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Kortfristiga fordringar - förändring	-444
Kortfristiga skulder - förändring	31 230
	30 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten	125 474
Investeringsverksamheten	
Investeringar i anläggningstillgångar	0
Pågående arbete	0
	0
Finansieringsverksamheten	
Förändring av lån	-86 200
	-86 200
Kassaflöde från investerings & finansieringsverksamheten	-86 200
ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE	39 274
Likvida medel vid årets början	526 512
Likvida medel vid årets slut	565 786

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, kallat K2. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning och tv.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningstid på byggnader	15-100 år
Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnader	1,95%
Marken skrivs inte av	

Nettoomsättning	Not 1	År 2023	År 2022
Hysesintäkter garage, p-plats mm		26 400	26 400
Intäkter TV, internet		19 800	19 800
Årsavgifter		678 936	665 623
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		2 624	3 621
Övriga intäkter	Varav elstöd 2.386 kr	2 374	5
		730 134	715 449

Driftskostnader	Not 2		
Fastighetsskötsel		-2 121	0
Elavgifter		-8 949	-11 667
Värme		-178 254	-157 457
Vatten		-32 832	-30 088
Renhållning		-17 060	-17 849
Fastighetsförsäkring		-23 242	-21 921
TV och bredband		-19 800	-19 800
Fastighetsskatt		-15 890	-15 190
Förbrukningsinventar-/material		-11 564	-3 489
Administrativt förvaltningsavtal		-15 172	-12 172
Extern revisor		-19 706	-10 250
Övriga förvaltningskostnader		-7 280	-6 117
Övriga externa tjänster		-2 675	-2 125
Övriga externa kostnader		0	-458
		-354 545	-308 582

Reparationer	Not 3		
Reparation installationer		-5 854	-6 742
Reparation byggnader		-221	-1 250
Reparation utvändigt		-3 454	-4 194
Serviceavtal		-6 665	-6 469
		-16 194	-18 655

Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		-5 544	-53 313
		-5 544	-53 313

Personalkostnader	Not 5		
Löner		-12 000	-12 000
Vicevärd		-12 000	-12 000
Arvode styrelsen		-18 000	-18 000
Sociala och andra avgifter		-13 725	-12 393
		-55 725	-54 393

Avskrivningar	Not 6		
Avskrivningar på byggnader		-34 116	-34 118
Avskrivning på förbättringar		-104 215	-104 220
		-138 331	-138 338

Byggnader och mark **Not 7**

Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2023-12-31	Avskrivn år
Mark, ursprung	2 287 350	0	0	2 287 350	
Byggnad urspr Rak	3 562 650	-698 949	-34 116	2 829 585	2002 - 2105
Renoveringar Rak	2 538 189	-1 509 903	-81 792	946 494	2004 - 2034
Stambyte Rak	790 686	-120 184	-15 023	655 479	2016 - 2067
Värmeväxlare Rak	185 000	-7 400	-7 400	170 200	2022 - 2046
Summa	9 363 875	-2 336 436	-138 331	6 889 108	

Akkumulerade anskaffningsvärde	År 2023	År 2022
Vid årets början	7 076 525	6 891 525
Årets anskaffning	0	185 000
Ingående anskaffningsvärde mark	2 287 350	2 287 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 363 875	9 363 875
Ingående avskrivningar	-2 336 436	-2 198 098
Årets avskrivningar enligt plan	-138 331	-138 338
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-2 474 767	-2 336 436
Utgående redovisat värde	6 889 108	7 027 439

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde mark:	4 680 000	4 680 000
	Taxeringsvärde byggnader:	9 000 000	9 000 000
	Totalt taxeringsvärde:	13 680 000	13 680 000

Långfristiga skulder kreditinstitut **Not 7**

Långgivare	Konverteringsdatum	Räntesats	Skuld År 2023	Skuld År 2022
Sparbanken Skåne	Rörlig	5,56%	2 058 443 kr	2 101 543 kr
Sparbanken Skåne	Rörlig	5,56%	2 058 443 kr	2 101 543 kr
	Snittränta	5,56%	4 116 886 kr	4 203 086 kr

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld) 86 200 kr
 Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering: 3 685 886 kr

Långfristiga skulder 0 kr
 Kortfristiga skulder 4 116 886 kr

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga
 Föreningen har dock för avsikt att förlänga detta lån

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	År 2023	År 2022
Upplupna räntekostnader		38 114	23 150
Upplupna kostnader		35 607	10 000
Förutbetalda hyresintäkter		60 652	51 194
		134 373	84 344

**Ställda säkerheter och
ansvarsförbindelser**

Not 9

Pantbrev i fastighet
Ansvarsförbindelser

6 000 000
Inga

6 000 000
Inga

Kristianstad

2024 - -

Christian Sandberg

Hanna Gardell

Joanna Johnsson Rosén

Essie Mander

Min revisionsberättelse har avgivits

2024 - -

Johan Törnquist
Auktoriserad revisor