

Årsredovisning

Brf Odensala Ängar 3

Org nr 769633-9600

Styrelsen för Brf Odensala Ängar 3

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31



H1e-41LDz0-H1X4J8wzC

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14
Definition av nyckeltal	15

Kontaktinformation

Brf Odensala Ängar 3

Bågskyttevägen 2-72, Östersund

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

Föreningens fastighet

Byggnad och mark

Föreningen har förvärvat fastigheten Köksträdgården 1, Östersunds kommun. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Föreningen har äganderätt till marken.

Lägenheter o lokaler

Den totala BRA ytan för bostäder uppgår till 2 748 kvm.

Lägenhetsfördelning

12 st 4 rum och kök med en yta av 88 kvm.

12 st 3 rum och kök med en yta av 76 kvm.

12 st 3rum och kök med en yta av 65 kvm.

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector. I försäkringen ingår även olycksfallsförsäkring för förtroendevalda samt bostadsrättförsäkring

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022

Byggnad 46 000 000

Mark 5 000 000

51 000 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme. Lägenheterna har golvvärme.

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 150 tkr innan underhållsplan upprättats.

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

Byggnationer och besiktningar

Fastigheten har förvärvats genom köp av Odensala 3 AB, 559048-3649. Byggnaden har uppförts enligt totalentreprenad av Brogården Entreprenad AB, Fastighetsförvärvet överensstämmer med uppgifterna i ekonomisk plan.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades vid samma tidpunkt. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-02-16.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens firma

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



Medlemmar och hyresgäster

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023 följande sammansättning

Mattias Dahlin	Ledamot, Styrelseordförande
Dennis Görhagen	Ledamot
Åke Möhring	Ledamot
Fredrik Engström	Ledamot
Per-Einar Eriksson	Suppleant
Ola Boström	Suppleant

Revisorer

Urban Lidén

Upplåtelser och överlåtelser

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

Under året har 3 överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut 50 medlemmar fördelade på 36 medlemslägenheter

Årets händelser

I våras genomfördes ett städtillfälle. En insats gjordes under sommaren för att åtgärda infarternas potthål.

Vi tecknade ett nytt ettårigt avtal gällande snöröjning, sandning och gräsklippning.

Ventilationsfilter köptes in och delades ut till alla lägenheter under hösten. Detta kommer att upprepas varje höst.

P g a av högre ränta på del av föreningens lån höjdes avgiften under hösten för att få budgeten i balans.

Föreningens ekonomi

Årets resultat från verksamheten rensat från avskrivningar ger ett positivt likvidflöde på 267 tkr.

Tar vi även i beaktning årets amorteringar, investeringar och förändringar i rörelseresultatet ger det ett positivt likvidflöde på 7 tkr. Föreningens högsta kostnad är räntor på lånat kapital och de har stigit med 229 tkr sedan föregående år. Även drift- och externa kostnader har stigit med cirka 6,5 % jämfört med föregående år

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 480 000	0	450 000	-2 819 863	-904 177	63 205 960
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			150 000	-150 000		
Balanseras i ny räkning				-904 177	904 177	
Årets resultat					-829 926	-829 926
Belopp vid årets utgång	66 480 000	0	600 000	-3 874 040	-829 926	62 376 034

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning, Kkr	2 272	1 756	1 750	1 703	1 718
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-830	-904	-789	-693	-941
Räntekostnader i förhållande till intäkt	37,03%	34,90%	31,41%	32,92%	31,70%
Soliditet, %	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	631,0	510,5	498,0	484,9	469,4
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	76,3	79,9	78,2	78,2	75,1
Sparande per kvm	97,3	70,3	112,2	147,1	56,1
Energikostnad per kvm	209,0	195,0	185,6	153,0	246,7
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	11 666	11 793	11 919	12 009	12 009
Skuldsättningsgrad %	51,40	51,27	51,09	50,85	50,31
Skuldkvot/Räntekänslighet	14,1	18,5	18,7	19,4	19,2
Genomsnittlig skuldränta, %	2,61	1,88	1,50	1,50	1,50
Värmekostnad per kvm bostadsrättsyta	86,44	82,73	88,18	57,43	107,52
Fastighetens belåningsgrad, %	34,09	34,06	34,03	33,90	33,52
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	571	504	491	477	469
Underhålls o amoriseringsutrymme %	11,77	10,99	17,62	23,73	8,96
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	24 192	24 192	24 192	24 192	24 192

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-3 874 040
Årets resultat	-829 926
	-4 703 966
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	150 000
I ny räkning överföres	-4 853 966
	-4 703 966

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 271 778	1 756 128
Summa rörelseintäkter		2 271 778	1 756 128
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 080 464	-859 513
Övriga externa kostnader	3	-82 687	-90 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-1 097 226	-1 097 226
Summa rörelsekostnader		-2 260 377	-2 047 390
Rörelseresultat		11 401	-291 262
Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader fastighetslån		-841 329	-612 915
Resultat efter finansiella poster		-829 926	-904 177
ÅRETS RESULTAT		-829 926	-904 177



BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	94 056 231	95 151 057
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 327	4 727
		94 058 558	95 155 784
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		107	105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	115 804	110 875
		115 911	110 980
Kassa och bank		740 482	733 849
Summa omsättningstillgångar		856 393	844 829
SUMMA TILLGÅNGAR		94 914 951	96 000 613

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		66 480 000	66 480 000
Yttre reparationsfond		600 000	450 000
		67 080 000	66 930 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-3 874 040	-2 819 863
Årets resultat		-829 926	-904 177
		-4 703 966	-3 724 040
Summa eget kapital		62 376 034	63 205 960
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	16 500 000	9 702 000
		16 500 000	9 702 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	15 559 500	22 704 000
Leverantörsskulder		66 404	131 202
Övriga kortfristiga skulder		9 971	11 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	403 042	246 164
		16 038 917	23 092 653
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 914 951	96 000 613

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	11 401	-291 262
Återföring gjorda avskrivningar	1 097 226	1 097 226
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	1 108 627	805 964
Erlagd ränta	-841 329	-612 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten	267 300	193 049
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-4 931	-26 585
Leverantörsskulder- förändring	-64 798	10 187
Kortfristiga skulder - förändring	155 562	75 708
Kassaflöde från rörelseresultat	85 833	59 310
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-346 500	-346 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-346 500	-346 500
Årets kassaflöde	6 633	-94 141
Likvida medel vid årets början	733 849	827 990
Likvida medel vid årets slut	740 482	733 849

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	100 år
Värme/Sanitet/Rör	50 år
EI	40 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Övrigt	40 år

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

Fastighetskatt/Fastighetsavgift

Fastigheter med bostäder som är nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) är befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt dagens gällande rätt. Fastigheten har värdeår 2018

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.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	1 734 108	1 402 860
Pant- och överlåtelseavgifter	4 159	6 952
Intäkter internet	125 892	0
Utdebiterad elkostnad	187 676	126 670
Utdebiterad värmekostnad	219 456	219 456
Övriga intäkter	487	190
Summa	2 271 778	1 756 128
Not 2 Driftkostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<u>Fastighetskötsel</u>		
Snöröjning o markunderhåll	-165 175	-118 430
Material	0	0
Summa	-165 175	-118 430
<u>Reparationer</u>		
Reparation installationer	-25 708	-21 631
Reparation tomt	-9 175	-2 318
Summa	-34 883	-23 949
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
Ei	-244 125	-223 024
Värme	-237 547	-227 354
Vatten o avlopp	-92 756	-85 492
Sophämtning	-93 021	-84 471
Kabel tv, bredband	-130 956	-16 316
Summa	-798 405	-636 657
<u>Övriga driftskostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	-82 001	-80 477
Summa	-82 001	-80 477
Summa driftkostnader	-1 080 464	-859 513
Not 3 Övriga externa kostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode	-48 676	-44 940
Förvaltningsarvode utanför avtal	-10 158	-8 599
Revisionskostnader	-17 900	-32 901
Övriga administrationskostnader	-5 953	-4 211
Summa	-82 687	-90 651

Not 4 Avskrivningar enligt plan	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar på byggnader	-1 094 826	-1 094 826
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-2 400	-2 400
Summa	-1 097 226	-1 097 226

Not 5 Byggnader, mark och markanläggning	2023-12-31	2022-12-31
	Byggnader	
Ingående anskaffningsvärde	99 530 361	99 530 361
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 530 361	99 530 361
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 379 304	-3 284 478
Årets avskrivningar enligt plan	-1 094 826	-1 094 826
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 474 130	-4 379 304
Utgående redovisat värde	94 056 231	95 151 057
Mark	27 264 320	27 264 320
Utgående bokfört värde	94 056 231	95 151 057
Taxeringsvärden		
Byggnader	46 000 000	46 000 000
Mark	5 000 000	5 000 000
Summa	51 000 000	51 000 000

Not 6 Inventarier och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	12 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 000	12 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 273	-4 873
Årets avskrivningar enligt plan	-2 400	-2 400
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 673	-7 273
Utgående bokfört värde	2 327	4 727

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetald försäkring	83 571
Övriga förutbetalda kostnader	32 233	36 607
Summa	115 804	110 875

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 3m/r	5,45%	2024-02-26	5 857 500	6 105 000
Stadshypotek	1,47%	2024-10-30	9 702 000	9 801 000
Stadshypotek	4,93%	2025-10-30	16 500 000	16 500 000
Summa låneskuld			32 059 500	32 406 000
Nästa års beräknade amortering			346 500	346 500
Lån som ska omsättas nästa år			15 213 000	22 357 500
Summa kortfristig del av lån			15 559 500	22 704 000
Summa långfristig del av lån			16 500 000	9 702 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2024 omsätts vid förfall.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter	196 640	160 307
Upplupen ränta	176 702	62 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 700	23 714
Summa	403 042	246 164

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000
Summa	33 000 000	33 000 000

Östersund / 2024

Mattias Dahlin
Ordförande

Dennis Görhagen

Åke Möhring

Fredrik Engström

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2024

Urban Lidén
Auktoriserad revisor

Definitioner av en del använda nyckeltal

- **Räntekostnader i förhållande till intäkten**
Beräknas som räntekostnader/intäkter
Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.
Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.
Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.
- **Skuldsättningsgrad**
Beräknas som Skulder/Eget kapital
Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet)
Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.
- **Soliditet**
Beräknas som (Eget kapital + 78,6 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar
Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.
- **Skuldkvot och Räntekänslighet**
Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldtyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder Detta mått är också bostadsrättsföreningens räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.
Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!
- **Skuldsättning per kvm**
Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.
- **Energikostnader per kvm**
Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Enerpriserna har förstås stor betydelse.
- **Sparande till framtida underhåll**
Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm
Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år som kan användas till det framtida underhållet av föreningens fastighet. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme. I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200-300 kr per kvm.



Document history

COMPLETED BY ALL:
15.05.2024 08:20

SENT BY OWNER:
Michael Adamsson • 07.05.2024 08:50

DOCUMENT ID:
H1X4J8wzC

ENVELOPE ID:
H1e-41LDz0-H1X4J8wzC

DOCUMENT NAME:
Org 2023 Årsredovisning Brf Odensala Ängar 3.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATTIAS DAHLIN	Signed	07.05.2024 13:00	Email	IP: 217.198.146.214
	Authenticated	07.05.2024 12:59	High	Swedish BankID (SSN: 197112247874)
2. PER DENNIS GÖRHAGEN	Signed	08.05.2024 11:46	Email	IP: 90.233.217.60
	Authenticated	08.05.2024 11:42	High	Swedish BankID (SSN: 198412318217)
3. Curt Åke Möhring	Signed	13.05.2024 17:13	Email	IP: 83.185.82.195
	Authenticated	08.05.2024 12:45	High	Swedish BankID (SSN: 195803157832)
4. Jens Fredrik Engström	Signed	14.05.2024 19:26	Email	IP: 90.231.111.56
	Authenticated	14.05.2024 19:25	High	Swedish BankID (SSN: 198602228234)
5. Lars Martin Urban Lidén	Signed	15.05.2024 08:20	Email	IP: 83.68.250.34
	Authenticated	15.05.2024 08:10	High	Swedish BankID (SSN: 196411078519)

* 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