

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Uppendick
Orgnr 769632-2754

Styrelsen får härmed avge årsredovisning avseende räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-05-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-13.

Föreningen har sitt säte i Ystads kommun.

Trots ökade intäkter (+ 17,6%) och minskade rörelsekostnader (- 11,1%) är årets resultat sämre än föregående år. Orsaken härtill är kraftigt ökade räntekostnader (+ 81,5%). Föreningens likviditet har under året förändrats från 223,4% till 139,5%.

I resultatet ingår avskrivningar med 202 360 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar fastigheten Uppendick Norra 1 i Ystads kommun med äganderätt. På fastigheten finns en byggnad med totalt 10 lägenheter. Fastighetens adress är Sektorsgatan 21 och Lilla Hejdegatan 9.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna. Bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Taxeringsvärde	2023	2022
Byggnad	6 000 000	6 000 000
Mark	2 580 000	2 580 000
Totalt	8 580 000	8 580 000

Total tomtarea	445 kvadratmeter
Total bostadsarea	689 kvadratmeter

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	2
3 rum och kök	3
4 rum och kök	2

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens byggnad i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 22 854 kr.

Underhållsplan: Föreningens har aktuell underhållsplan vilken används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska sättas av till föreningens underhållsfond. Avsättning till underhållsfonden har under verksamhetsåret gjorts med 35 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Genomgång av värmesystem	2019
Kontroll av innertak på ovanvåning	2019
Uppsättning av huvar samt rör i skorstenar	2019
Åtgärder mot murbin	2019
Montering av backventiler i avlopp nedre plan	2019
Planering av förändring i gemensam tvättstuga	2019
Färdigställande av förändringar i gemensam tvättstuga	2020
Större renoveringsarbeten av fogar på östra fasaden	2020
Takbyte på fastigheten samt plåtarbeten	2020
Byte av stuprör och hängrännor	2020
Omläggning av tak färdigställt (förseningar p g a sjukdom Covid 19)	2021
Fogning av östra tegelfasaden p g a tidigare problem med lösa fogar och murbin	2021
Klimatreglering av värmeystem	2021
Femårsbesiktning	2022
Service av bergvärmeanläggning och sänkning med två grader	2022
Spolning av rör	2022
Kontroll av säkerhetsarrangemang vid sotning	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av tvättmaskin och torktumlare i gemensam tvättstuga	22 854

Styrelse

Efter senaste stämma och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Roger Nilsson Suzanne Wrammert Maria Thorvaldson	Ordförande Sekreterare Kassör
Styrelsesuppleant	Jonathan Averfalk	
Övriga funktionärer	Anna Cederberg Orreteg Tess Hérison Lars Wrammert	Revisor Revisorsuppleant Valberedare

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Roger Nilsson och Maria Thorvaldson var för sig.

Förvaltningen av föreningens fastighet har skötts av styrelsen, såväl tekniskt som administrativt. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten. Ersättning till styrelsen har inte utgått.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 14 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 15 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 1 st).

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Föreningens årsavgift höjdes fr o m 2023-01-01 med 7 %. Avgifterna höjdes åter fr o m 2023-11-01 med 7 %.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (kr)	507 063	455 837	447 255	442 848
Resultat efter finansiella poster (kr)	-198 414	-152 018	-72 211	-27 847
Soliditet (%)	61,8%	62,2%	62,3%	63,2%
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	706	634		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,8%	95,8%		
Skuldsättning per kvm (kr)	14 215	14 288		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	14 215	14 288		
Sparande per kvm (kr)	6	73		
Räntekänslighet	20,1	22,6		
Energikostnad per kvm (kr)	129	139		

Förändringar i eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 493 500		147 292	-213 926	-152 018
Föregående års resultat				-152 018	152 018
Avsättning till underhållsfond			35 000	-35 000	
Årets resultat					-198 414
Belopp vid årets utgång	16 493 500		182 292	-400 944	-198 414

Resultatdisposition

Ansamlad förlust att behandla:

Balanserat resultat	-400 944
Årets resultat	-198 414
	<hr/>
	-599 358

Förslag till behandling:

Avsättning till underhållsfond	35 000
Balanseras i ny räkning	-634 358
	<hr/>
	-599 358

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande notanteckningar.

RESULTATRÄKNING	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	507 063	455 837
Övriga rörelseintäkter	2	28 774	0
Summa rörelseintäkter		535 837	455 837
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-146 904	-179 295
Övriga externa kostnader	4	-4 985	-16 770
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-202 360	-202 360
Summa rörelsekostnader		-354 249	-398 425
Rörelseresultat		181 588	57 412
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	62	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-380 064	-209 430
Summa finansiella poster		-380 002	-209 430
Resultat efter finansiella poster		-198 414	-152 018
Resultat före skatt		-198 414	-152 018
Årets resultat		-198 414	-152 018

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	8		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Mark		8 773 086	8 773 086
Byggnader		14 897 715	15 056 419
Summa materiella anläggningstillgångar		23 670 801	23 829 505
<i>Ombyggnation fastighet</i>			
Ombyggnation		2 051 853	2 095 509
Summa ombyggnation fastighet		2 051 853	2 095 509
Summa anläggningstillgångar		25 722 654	25 925 014
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	21	14 589
Summa kortfristiga fordringar		21	14 589
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	306 258	227 217
Summa kassa och bank		306 258	227 217
Summa omsättningstillgångar		306 279	241 806
SUMMA TILLGÅNGAR		26 028 933	26 166 820

BALANSRÄKNING (forts)	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 493 500	16 493 500
Yttre underhållsfond		182 292	147 292
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>16 675 792</i>	<i>16 640 792</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat från föregående år		-400 944	-213 926
Årets resultat		-198 414	-152 018
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-599 358</i>	<i>-365 944</i>
Summa eget kapital		16 076 434	16 274 848
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	9 733 000	9 783 750
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>9 733 000</i>	<i>9 783 750</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	61 000	61 000
Skatteskulder	12	15 890	29 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	142 609	17 442
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>219 499</i>	<i>108 222</i>
Summa skulder		9 952 499	9 891 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 028 933	26 166 820

KASSAFLÖDESANALYS**2023-12-31****2022-12-31****Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	181 588	57 412
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet: - avskrivningar	202 360	202 360
	<u>383 948</u>	<u>259 772</u>

Ränteintäkter	62	0
Räntekostnader	<u>-380 064</u>	<u>-209 430</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 946	50 342

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Kortfristiga fordringar (ökning -/minskning +)	14 568	8 611
Kortfristiga skulder (ökning +/minskning -)	111 277	-304
	<u>125 845</u>	<u>8 307</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	129 791	58 649

Investeringsverksamheten

Investeringar i byggnader och mark	0	0
Investeringar i markanläggningar	0	0
Investeringar i maskiner och inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0

Finansieringsverksamheten

Upptagning av lån	0	0
Amortering av lån	<u>-50 750</u>	<u>-71 250</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 750	-71 250
Årets kassaflöde	79 041	-12 601

Likvida medel vid årets ingång	<u>227 217</u>	<u>239 818</u>
Likvida medel vid årets utgång	306 258	227 217

NOTANTECKNINGAR**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Byggnader	Linjär avskrivning	100 år
Förbättring av fastighet	Linjär avskrivning	50 år

	2023-01-01	2022-01-01
Not 1 Nettoomsättning	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter för bostäder *)	486 279	436 637
Hysesintäkter för parkeringsplatser	20 784	19 200
Summa nettoomsättning	507 063	455 837

*) Uppvärmning, vatten och renhållning ingår i årsavgiften.

	2023-01-01	2022-01-01
Not 2 Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
Elstöd	28 774	0
Summa övriga rörelseintäkter	28 774	0

	2023-01-01	2022-01-01
Not 3 Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
Reparation och underhåll	22 854	0
Elektricitet	57 522	56 667
Vatten och avlopp	31 528	38 879
Renhållning	3 618	8 273
Fastighetsförsäkring	12 992	14 090
Fastighetsavgift	15 890	15 490
Övriga fastighetskostnader	2 500	45 896
Summa driftskostnader	146 904	179 295

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bankavgifter	3 490	4 202
Övriga kostnader	1 495	12 568
Summa övriga externa kostnader	4 985	16 770
	2023-01-01	2022-01-01
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning på byggnader	158 704	158 704
Avskrivning på ombyggnad	43 656	43 656
Summa avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	202 360	202 360
	2023-01-01	2022-01-01
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från skattekonto	62	0
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	62	0
	2023-01-01	2022-01-01
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	379 880	209 418
Räntekostnader på skattekonto	184	12
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	380 064	209 430
	2023-12-31	2022-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden vid årets ingång:		
Byggnad	15 870 414	15 870 414
Ombyggnad	2 182 821	2 182 821
Mark	8 773 086	8 773 086
	26 826 321	26 826 321
Akkumulerade avskrivningar enligt plan vid årets ingång:		
Byggnad	-813 995	-655 291
Ombyggnad	-87 312	-43 656
	-901 307	-698 947
Årets avskrivningar:		
Byggnad	-158 704	-158 704
Ombyggnad	-43 656	-43 656
	-202 360	-202 360
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets utgång	-1 103 667	-901 307
Restvärde enligt plan vid årets utgång	25 722 654	25 925 014

769632-2754

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

Varav: Byggnad	14 897 715	15 056 419
Ombyggnad	2 051 853	2 095 509
Mark	8 773 086	8 773 086

Taxeringsvärde	2023	2 022
Byggnad	6 000 000	6 000 000
Mark	2 580 000	2 580 000
Totalt	8 580 000	8 580 000

Not 9 Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	21	14 589
Summa övriga fordringar	21	14 589

Not 10 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	306 258	227 217
Summa kassa och bank	306 258	227 217

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	9 794 000	9 844 750
Nästa års amortering och omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-61 000	-50 750
Långfristig skuld vid årets utgång	9 733 000	9 794 000

Kreditgivare	Räntetyp och räntesats *)	Villkorsändr	Ing skuld	Årets amort	Utg skuld
Stadshypotek	Rörlig ränta 4,92%	2024-01-02	7 984 750	30 750	7 954 000
Stadshypotek	Fast ränta 1,48%	2025-10-30	1 460 000	20 000	1 440 000
Stadshypotek	Rörlig ränta 5,44%	2024-02-02	400 000	0	400 000
Summa fastighetslån			9 844 750	50 750	9 794 000

*) Räntesats per 2023-12-31

Belopp som förfaller senare än 5 år 9 489 000

Not 12 Skatteskuld	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsavgift	15 890	29 780
Summa skatteskuld	15 890	29 780

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	100 942	0
Upplupna kostnader för fastighetsel	5 761	6 774
Upplupna kostnader för vatten och avlopp	4 724	0
Upplupna kostnader för renhållning	526	0
Förutbetalda årsavgifter	30 656	10 668
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	142 609	17 442

Not 14 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	9 962 000	9 962 000
Summa ställda säkerheter	9 962 000	9 962 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Ystad 2024- -

Roger Nilsson

Maria Thorvaldson

Suzanne Wrammert

Jonathan Averbalk

Min revisionsberättelse har avgivits 2024- -

Anna Cederberg Orreteg

Tess Hérison