



Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Christina

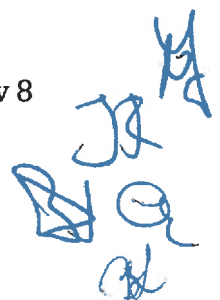
Organisationsnummer 716407-3954

räkenskapsåret

2023

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large stylized signature and the letters 'GA' and 'K' below it.

Innehåll	1
Förvaltningsberättelse	2
Finansiell översikt	3
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter, tilläggsupplysningar	5
Noter och inventarier	6
Övriga upplysningar och nyckeltal	7
Påskrifter	8
Revisionsberättelse	

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'JA' and other illegible marks.

Förvaltningsberättelse för BRF Christina 2023

Styrelsen

Har under året bestått av

Per Binder ordförande, Joel Roos vice ordförande, Nils Jeppsson kassör, Christina Eriksson sekreterare och Lena Lantz suppleant.

Revisor har varit Britt Lennartsson och revisor suppleant Lilian Wirsén.

Information om verksamheten

- Styrelsen har haft 7 protokollförda möten under året.
- Ersättning för föreningens samlade administration har utgjort 50 000 kronor enligt stämmobeslut.
- Reliningen som utförts av Allpipe är inte tillfredsställande. Styrelsen har lagt ned massor av arbete och tid för att få rättelse på detta. Arbetet fortskrider, och skall enligt Allpipe vara slutfört under första kvartalet 2024.
- Nya stadgar antogs på föreningsstämman (Bostadrätternas stadgemall) 23-05-14.
- På stämman beslöts, för att hålla nere BRF Christinas kostnader, att samtliga lägenheter som inte är städbefriade av styrelsen, städas var sin månad.
- OVK är utförd.
- Egenkontroll av brandskydd är utförd.
- Gransamverkan mot brott är inledd. Samtliga föreningsmedlemmar rekommenderas att ha appen WhatsApp installerad.
- PM "Att bo i bostadsrättsföreningen Christina" har uppdaterats.
- Sedvanliga gemensamma städdagar har genomförts, och julen har firats i garaget.
- Ökande kostnader, som räntor, elkostnader, fjärrvärme gör att hyran höjs med 20 % från den 1:e januari 2024.
KPI 2015 till 2023 är 29 %. Hyreshöjningen under sammaperiod är 21 %.
- Firmatecknare har varit två styrelsemedlemmar i föreningen.
- I frågor som rör Bolagsverket, Skatteverket och banker har kassör och ordförande haft ensamrätt att teckna föreningen.
- Styrelsen bedömer föreningens ekonomi vara fortsatt god.

Ekonomi

Förslag till behandling.

Årets resultat överförs i löpande räkning.

För styrelsen i BRF Christina

Per Binder

Finansiell översikt

Resultaträkning	Not	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Intäkter			
Medlemsavgifter	1	728868	947532
Garageuthyrning medlemmar	1	16320	19680
Garageuthyrning externa	1	16320	19680
Övriga intäkter		1690	11380
Summa intäkter		763198	998272
Kostnader			
El	2	-56891	-37297
Fjärrvärme	3	-94698	-123121
Vatten och avlopp		-45094	-44300
Renhållning, sopor, kärntvätt		-15812	-18256
Kabel TV, bredband		-34362	-35534
Reparation och underhåll fastigheten	4	-1599	-24666
Reparation och underhåll V&S	4	-143423	-2563
Reparation och underhåll ventilation	4	-4772	-44751
Fastighetsavgift och skatt		-20527	-21467
Fastighetsförsäkring		-22982	-25843
Arvodet inklusive skatt		-50000	-50000
Arbetsgivaravgifter		-9805	-9982
Rullport, övervakningssystem		-8567	-2301
Övriga kostnader	5	-24296	-21797
Summa driftskostnader		-532828	-461878
Avskrivningar	6	-257768	-257768
Summa rörelsekostnader		-790596	-719646
Finansiella poster			
Ränteintäkter		7240	7714
Räntekostnader	7	-134205	-369916
Summa finansiella poster		-126965	-362202
Årets resultat		-154363	-83576

JRM
DQ
K

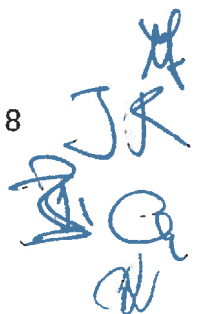
Balansräkning	Not	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark		12158453	12158453
Ack. avskrivningar byggnader	6	-1133709	-1231709
Förbättr. med begränsad varaktighet	6	1721038	1721038
Ack. avskrivn. förbättr.begr.varaktighet	6	-546543	-655426
Summa anläggningstillgångar		11652696	11941471
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Förutbetalda kostnader		7831	9006
Skattekonto		49728	50685
Bankmedel		311299	312366
Summa omsättningstillgångar		368858	372057
Summa tillgångar		12568097	12313528
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Fastighetsskatt		-20826	-21766
Mervärdesskatt garageuthyrning		-4080	-4920
Övriga upplupna kostnader, skatter	8	-24805	-25534
Fastighetslån. amortering nästa år		-98000	-98000
Summa kortfristiga skulder		-147711	-150220
<u>Långfristiga skulder</u>			
Fastighetslån		-9360970	-8587470
Renoveringslån			600000
Summa långfristiga skulder			-9187470
Summa skulder		-9508681	-9337690
<u>Eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		-1740000	-1740000
Yttre fond	9	-150356	-117356
Balanserat resultat		-1323423	-1202058
Redovisat resultat		154363	83576
Summa eget kapital		-3059416	-2975838
Summa skulder, eget kapital		-12568097	-12313528

J.R.G.
2023

Ställda säkerheter	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fastighetsinteckningar	11 850 000	11 850 000
Ansvarsförbindelser	Inga	inga

Tilläggsupplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt K3 och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR.



Noter

1. Medlemsavgiften höjdes januari 2023 med 30 % och extra garageplatserna med 20 %.
2. Elkostnaderna blev lägre än beräknat 2023 eftersom sökt elstöd beviljades med 10 330 kronor.
3. Fjärrvärmekostnaden steg med 28 423 kronor.
4. Årets underhåll har varit fokuserat på ventilationssystemet som blev rengjort, injusterat samt OVK besiktigt och godkänt för ny sex års period. Rapport lämnad till kommunen.
5. Övriga kostnader, är en sammanslagning av enskilda mindre kostnadskonton som hissunderhåll, trädgårdsskötsel, förbrukningsmateriel, porto, förvaltnings- och bankkostnader.
6. Avskrivningar. Byggnaderna har skrivits av med 98 000 kronor. Rak avskrivning har tillämpats avseende förbättringar med begränsad varaktighet (tätskikt, markdränering 25 år (15 år kvar) fönstermålning 5 år (är helt avskriven 2023) och relining av avloppsrören 10 år (8 år kvar). Det återstår 1 014 727 kronor av ännu ej avskrivet restvärde på fastighetsförbättringarna med begränsad varaktighet.
7. Räntekostnaderna har under 2023 stigit med 235 711 kronor, 176 % på grund av det allmänna ränteläget.
8. Avser källskatt och arbetsgivaravgifter.
9. Till yttre fond avsätts 33 000 kronor enligt stadgarna. En del av fonden har disponerats för att täcka de långsiktiga satsningarna på avlopp och ventilation.

Inventarier

Snöslunga Husqvarna
Högtryckstvätt Kärcher med plattborste
Dammsugare Kärcher
Dammsugare Nilfisk
Elektrisk gräsklippare Gardena
Stegar 2 st aluminium
Diverse handredskap
Arkivskåp

Övriga upplysningar

1. Fastighetens taxeringsvärde är 19 172 000 kronor inklusive tomt.
2. Föreningen äger 13 lägenheter på totalt 1374 m² och 17 garageplatser varav 2 uthyres externt.
3. Amortering av banklån på fastigheten har utgjort 73 500 kronor och 100 000 på renoveringslånet.
4. Årsavgiften har i genomsnitt varit 530 kronor per m². I avgiften ingår: värme och vatten, en garageplats samt bredband 100 mb/s och med Tele 2 grundutbud av TV kanaler.
5. Under året har ventilationssystemet rengjorts och justerats samt OVK besiktigats. Rapport inlämnad till kommunen.
6. Avloppssystemet som totalrenoverades 2022 har fortfarande brister som vi hoppas få åtgärdade 2024 med hänvisning till garantiåtgärd.
7. För att klara av 2024 års kostnadsökningar höjdes medlemsavgiften med 20 % och de externa garageplatserna med 20 % den 1 januari 2024.
8. För att kunna minimera kostnader och bibehålla standarden är det viktigt att alla medlemmar hjälps åt och snarast till styrelsen påtalar eventuella brister som upptäcks på fastigheten så att åtgärder kan beredas och budgeteras inför nästa år. Oplanerade kostnader accepteras bara om de är relaterade till säkerhet, miljö eller lagkrav. Det förutses också att medlemmar bidrar efter förmåga till skötsel av gemensamma utrymmen samt deltar vid fixardagar.
9. Föreningens totala låneskuld var 9 285 470 kronor den 31 december 2023

Nyckeltal

1. Soliditet 2023 24,2 %, 2022 24,3%, 2021 26,5%, 2020 26,1%, 2019 25,2%, 2018 24,7%
2. Räntekostnaderna utgör 37 % av omsättningen. (18,4 % 2022)
3. Räntekänslighet baserad på utfallet 2023 är 9,4 (12,4 2022)
4. Driftskostnaderna har varit 336 kronor per m². (388:- 2022)
5. Skuldsättning per m² har varit 6 758 kronor. (6920:- 2022)
6. Sparande per m² har varit 227 kronor. (226:- 2022)
7. Fjärrvärmekostnad per m² har varit 90 kronor. (69:- 2022)
8. Årsavgiften har varit 690 kronor per m² (530:- 2022)

JR
BQ
Ø

Påskrifter

Ystad den 22 februari 2024



Per Binder
Ordförande
0734079076
pererik5000@gmail.com



Joel Roos
V. ordförande
0702974589
gunnhilt@gmail.com



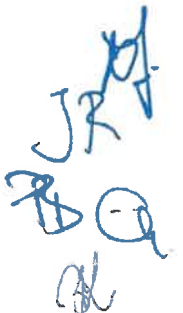
Christina Eriksson
Sekreterare
0706695029
cheriksson1960@gmail.com



Nils Jeppsson
Kassör
0739848314
nils.jeppsson@gmail.com



Britt Lennartsson
Intern revisor
0730574783
britt.lennartsson.bl@gmail.com



Revisionsberättelse

Organisations nr 716407-3954

Har i egenskap av lekmannarevisor/internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Christina.

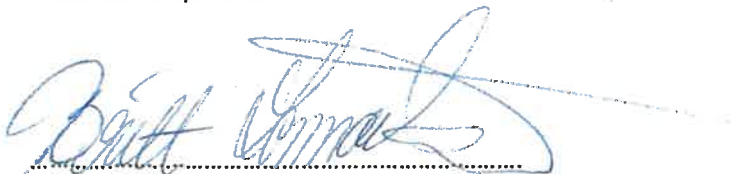
Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2023 och dess finansiella resultat för år 2023. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för 2023 och föreningen disponerar vinsten enligt förslag i förvaltnings berättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Ystad den 9 april 2024.



Britt Lennartsson