

Årsredovisning

Brf Odlaren 3

Org nr 769631-0296

Styrelsen för Brf Odlaren 3

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14
Förklaring av en del nyckeltal	15

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, nämn 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 en upprättad underhållsplan.

Genomfört underhåll, kr	År	Belopp
-------------------------	----	--------

Värmepumpstorkskåp	2021	57 tkr
Målning Sophus	2020	
Insyningsskydd	2020	
Snörasskydd monterat	2024	
Lagat utebelysning	2024	

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 2024-05-15 haft följande sammansättning

Bertil Westin	Ledamot, Ordförande
Börje Pettersson	Ledamot
Elise Didriksson	Ledamot
Ammi Lundberg	Suppleant

Revisorer

Inger Jonsson

Valberedning

Thomas Jarefors och Yvonne Westin

Vice värd

Ingen vicevärd utsedd, hanteras i styrelsen

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under kontinuerligt arbetat med förvaltningen av fastigheten och haft 8 protokollförda möten och 1 konstituerande möte under 2024.

Årets överlåtelse

Under året har inga överlåtelse skett.

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

- Lagat utebelysning
- Monterat snörasskydd
- Avgiften höjdes med 15 % 1 januari 2024.

Framtida åtgärder

- Planering för byte av lås i alla dörrar.
- Planering av framtida hissreparation.
- Reparation av tak angående läckage ovan balkong

Föreningens ekonomi

Föreningen visar i år ett negativt resultat på 132 tkr Rensat från avskrivningar som inte påverkar kassaflödet ger årets verksamhet ett negativt kassaflöde på 56 tkr. Årets totala likvidflöde är -19 tkr, då har även amorteringar, investeringar och förändringar i rörelseresultatet beaktats. Föreningens enskilt största kostnadspost 2024 är

värmekostnaden och den har stigit med cirka 11 tkr jämfört med föregående år. Totalt har driftskostnaderna under 2024 stigit med 14 tkr jämfört med 2023.

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 10 % fr o m 1 jan 2025. Styrelsen kommer noga följa kostnadsutvecklingen och kommer att vidtaga åtgärder för att föreningen på lång sikt ska uppfylla sina ekonomiska åtaganden.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 468 060	142 210	-126 459	-170 677	10 313 134
Resultatdisp enl stämma:					
Avsättning till yttre fond		20 402	-20 402		
Balanseras i ny räkning			-170 677	170 677	
Årets resultat				-131 897	-131 897
Belopp vid årets utgång	10 468 060	162 612	-317 538	-131 897	10 181 237

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning, Kkr	575	511	516	563	560
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-132	-171	-66	-16	-1
Räntekostnader i förhållande till intäkt	20,27%	20,33%	20,13%	18,45%	18,55%
Soliditet, %	58,0	59,0	59,0	59,0	59,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	570,3	495,9	509,7	551,0	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	87,6	85,6	87,2	86,4	
Energikostnader per kvm	214,5	205,2	185,0	211,1	144,5
Sparande per kvm	-62,0	-104,7	10,1	63,2	75,4
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	8 063	8 063	8 063	8 063	8 063
Total skuldsättning per kvm	7 833	7 833	7 833	7 833	7 833
Skuldsättningsgrad %	70	69	68	67	67
Skuldkvot/Räntekänslighet	12,4	13,9	13,8	12,6	12,7
Genomsnittlig skuldränta, %	1,64	1,46	1,46	1,46	1,46
Fastighetens belåningsgrad, %	42,6	42,4	42,3	42,1	41,9
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	11 855	11 855	11 855	11 855	11 855

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-317 538
Årets resultat	-131 897
	-449 435
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	20 402
I ny räkning överföres	-469 837
	-449 435

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	1	574 862	511 271
Summa rörelseintäkter		574 862	511 271
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-453 205	-439 421
Övriga externa kostnader	3	-41 072	-42 320
Personalkostnader	4	-20 780	-20 780
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-75 507	-75 507
Summa rörelsekostnader		-590 564	-578 028
Rörelseresultat		-15 702	-66 757
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		314	28
Räntekostnader fastighetslån		-116 509	-103 948
Resultat efter finansiella poster		-131 897	-170 677
ÅRETS RESULTAT		-131 897	-170 677

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	16 712 721	16 782 543
Inventarier	7	35 847	41 532
		16 748 568	16 824 075
Summa anläggningstillgångar		16 748 568	16 824 075
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	4 016
Övriga fordringar		1 399	27 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	34 214	32 633
		35 613	64 258
Kassa och bank		627 699	646 465
Summa omsättningstillgångar		663 312	710 723
SUMMA TILLGÅNGAR		17 411 880	17 534 798

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		10 468 060	10 468 060
Yttre reparationsfond		162 612	142 210
		10 630 672	10 610 270
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-317 538	-126 459
Årets resultat		-131 897	-170 677
		-449 435	-297 136
Summa eget kapital		10 181 237	10 313 134
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	7 119 800	7 119 800
Leverantörsskulder		43 995	59 262
Skatteskulder		2 029	2 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	64 819	39 947
		7 230 643	7 221 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 411 880	17 534 798

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-15 702	-66 757
Årerföring gjorda avskrivningar	75 507	75 507
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	59 805	8 750
Erhållen ränta	314	28
Erlagd ränta	-116 509	-103 948
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-56 390	-95 170
Förändring av rörelseresultat		
Kundfordringar - förändring	4 016	-4 016
Övriga kortfr. fordringar - förändring	24 629	-31 931
Kortfristiga skulder - förändring	8 979	25 904
Kassaflöde från rörelseresultat	37 624	-10 043
Årets kassaflöde	-18 766	-105 213
Likvida medel vid årets början	646 465	751 678
Likvida medel vid årets slut	627 699	646 465

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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 1 630 kr för varje bostadslägenhet.

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

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	503 580	437 892
Hyreintäkter bostäder	41 724	41 724
Hyresintäkter lokaler	900	900
Hyresintäkter garage o p-plats	26 400	29 000
Pant- och Överlåtelseavgifter	945	1 755
Övriga intäkter	1 313	0
Summa	574 862	511 271

Not 2 Driftkostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-34 651	-31 876
Snöröjning o markunderhåll	-28 202	-58 174
Städning	-15 841	-15 944
Material	-7 932	-7 205
Bevakning o Besiktningskostnader	-9 741	-12 175
Övriga fastighetskostnader	-2 307	0
Summa	-98 674	-125 374

Reparationer

Reparation installationer	-19 373	-49 246
Reparation utvändigt	-59 302	0
Summa	-78 675	-49 246

Taxebundna kostnader och uppvärmning

El	-32 999	-40 153
Värme	-118 498	-107 235
Vatten o avlopp	-43 472	-39 102
Sophämtning	-31 088	-28 541
Tv och internet avgifter	-15 296	-16 618
Summa	-241 353	-231 649

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkring	-13 313	-12 495
Fastighetsskatt bostad	-21 190	-20 657
Summa	-34 503	-33 152

Summa driftkostnader	-453 205	-439 421
-----------------------------	-----------------	-----------------

Not 3 Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode	-25 688	-23 976
Övriga administrativa förvaltningskostnader	-3 529	-5 398
Övriga administrationskostnader	-11 855	-12 946
Summa	-41 072	-42 320
Not 4 Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-18 500	-18 500
Arbetsgivareavgifter	-2 280	-2 280
Summa	-20 780	-20 780
Not 5 Avskrivningar enligt plan	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar på byggnader	-69 822	-69 822
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-5 685	-5 685
Summa	-75 507	-75 507
Not 6 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 964 358	13 964 358
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 964 358	13 964 358
Ingående avskrivningar enligt plan	-564 485	-494 663
Årets avskrivningar enligt plan	-69 822	-69 822
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-634 307	-564 485
Utgående redovisat värde	13 330 051	13 399 873
Mark	3 382 670	3 382 670
Utgående bokfört värde	16 712 721	16 782 543
Taxeringsvärden		
Byggnader	9 000 000	9 000 000
Mark	2 630 000	2 630 000
Summa	11 630 000	11 630 000
varav bostäder	11 630 000	11 630 000
Summa	11 630 000	11 630 000

Not 7 Maskiner o inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	56 854	56 854
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 854	56 854
Ingående avskrivningar enligt plan	-15 322	-9 637
Årets avskrivningar enligt plan	-5 685	-5 685
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 007	-15 322
Utgående redovisat värde	35 847	41 532

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	12 906	12 116
Förutbetald kabel-tv /Bredband /Tv	3 842	3 824
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnaderr	17 466	16 693
Summa	34 214	32 633

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	3,65%	2025-03-03	7 119 800	7 119 800
Kortfristig del			-7 119 800	-7 119 800
Summa			0	0

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 2025 omsätts vid förfall.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter	40 483	39 947
Upplupen ränta	20 934	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 402	0
Summa	64 819	39 947

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	7 120 000	7 120 000
Summa	7 120 000	7 120 000

Östersund 8/5 2025


Bertil Westin


Börje Pettersson


Elsie Didriksson

Min revisionsberättelse har avgivits den 8 / 5 2025


Inger Jonsson
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 + 79,4 % 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 skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder Detta mått är också bostadsrättsförenings 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. Energipriserna 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.
- **Fastighetens belåningsgrad** beräknas som utgående skuld genom bokfört värde på fastigheten och visar hur stor del av fastighetens värde som är belånat. Bör inte överstiga 50 %.