Å R S R E D O V I S N I N G

för

BRF Östberget

Org.nr. 716462-1067

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30

Innehåll **Sida**

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Östersund kommun. Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-05-20. Nuvarande stadgar registrerades 2021-10-22.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Nybyggaren 4 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 10 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1992. Fastighetens adress är Fritzhemsgatan 17 på Frösön.
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren.

Antal	Benämning	Total yta m²
10	Lägenheter (bostadsrätt)	803,6
8	Carportplatser	
2	Parkeringsplatser	

Årets taxeringsvärde:	11 211 000kr
Föregående års taxeringsvärde:	10 217 000kr

Förvaltning
Föreningen sköter sedan 2021-01-01 den tekniska förvaltningen själva genom att kalla in expertis där det behövs. Föreningen sköter även trappstädningen själva samt snöskottning vid entréer och gångar. För snöröjning anlitas Toréns Entreprenad AB i Östersund.

Kameral förvaltning hanteras av Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning.

Teknisk status
Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Underhållsplan: Större planerade åtgärder sker enligt föreningens underhållsplan.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll under de senast 5 åren:

ÅR	Underhållsåtgärd
2020/2021	Inga väsentliga underhåll
2021/2022	Byggnation av carport inkl. markarbeten, underhåll av stödmur, byte av två (2) balkongdörrar, OVK besiktning och byte av låssystem.
2022/2023	Byte av två (2) st balkongdörrar
2023/2024	Byte av tre (3) st balkongdörrar
2024/2025	Byte av en (1) st balkondörr, ett (1) fönsterbyte, takbesiktning inklusive utbyte av trasiga tegelpannor samt OVK besiktning inklusive åtgärder.

Ärendereferens: 3344947

Styrelsesammansättning

Efter senaste årsstämman och därpå följande konstituerandemöte har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelseledamöter:
Eva Granli Hoof, Ordförande
Camilla Eliasson, Ledamot
Åke Holmbom, Ledamot

Styrelsesuppleant:
Kjell Jönsson

Firmateckning har varit hela styrelsen, alltid två i förening.

Revisor och övriga funktionärer:
Margareta Larm, Förtroendevald

Valberedning har varit Bo Hoof.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	794 578	763 878	734 316	735 447	734 258
Res. efter finansiella poster	98 417	95 365	63 846	73 128	49 114
Soliditet (%)	29,42	27,99	26,71	25,73	24,58
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	988	950	915	915	914
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	99,5	97,8	97,5	92,6
Skuldsättning (kr/kvm)	6 469	6 606	6 743	6 880	7 017
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 469	6 606	6 743	6 880	7 017
Sparande (kr/kvm)	396	375	354	277	215
Räntekänslighet (%)	6,55	6,95	7,38	7,53	7,68
Energikostnad (kr/kvm)	238	216	198	179	181

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 803,6 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 803,6 kvadratmeter.

I Energikostnad ingår vatten och värme, samt el för gemensamma utrymmen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Årsavgifterna höjdes med 4 % från och med 2024-07-01.

Medlemsinformation
Vid början av året uppgick medlemsanatalet i föreningen till 13 medlemmar fördelat på de 10 lägenheterna. Ingen överlåtelse har skett med tillträde under räkenskapsåret 240701-250630. Vid årets slut har föreningen således 13 st medlemmar.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1% av prisbasbeloppet.

Ärendereferens: 3344947

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eg kapital
Belopp vid årets ingång	1 046 000	359 939	609 195	95 365	704 560
Avsättning yttre fond					
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:		70 000	25 365	-95 365	-70 000
Årets resultat				98 417	98 417
Belopp vid årets utgång	1 046 000	429 939	634 560	98 417	732 977

Resultatdisposition

Styrelsens förslag till disposition av föreningens vinst	
Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	634 560
årets vinst	98 417
	732 977
Styrelsen föreslår att	
avsättning yttre fond	70 000
balanseras i ny räkning	662 977
	732 977

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

Ärendereferens: 3344947

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	794 578	763 878
Övriga rörelseintäkter	3	0	3 231
		794 578	767 109
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-398 740	-382 889
Övriga externa kostnader	5	-31 125	-32 305
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-179 538	-180 885
		-609 403	-596 079
Rörelseresultat		185 175	171 030
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		178	476
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 936	-76 141
		-86 758	-75 665
Resultat efter finansiella poster		98 417	95 365
Årets resultat		**98 417**	**95 365**

Ärendereferens: 3344947

BALANSRÄKNING

	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	6 626 246	6 770 158
Inventarier, verktyg och installationer	7	21 233	28 309
		6 647 479	6 798 467
Summa anläggningstillgångar		6 647 479	6 798 467
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		30 750	0
Aktuell skattefordran		1 614	2 554
Övriga fordringar		10 842	13 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	40 839	38 515
		84 045	55 015
Kassa och bank			
Kassa och bank		775 972	684 556
Summa kassa och bank		775 972	684 556
Summa omsättningstillgångar		860 017	739 571
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 507 496**	**7 538 038**

Ärendereferens: 3344947

BALANSRÄKNING

	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 046 000	1 046 000
Fond för yttre underhåll		429 939	359 939
		1 475 939	1 405 939
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		634 560	609 195
Årets resultat		98 417	95 365
		732 977	704 560
Summa eget kapital		2 208 916	2 110 499
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 645 858	0
Summa långfristiga skulder		4 645 858	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	552 612	5 308 582
Leverantörsskulder		31 619	42 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	68 491	76 762
Summa kortfristiga skulder		652 722	5 427 539
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 507 496**	**7 538 038**

Ärendereferens: 3344947

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		185 175	171 030
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		179 538	180 885
Erhållen ränta m.m.		178	476
Erlagd ränta		-86 936	-76 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		277 955	276 250
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-30 750	4 743
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		1 720	9 619
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-10 576	13 394
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-8 271	-3 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten		230 078	300 641
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	-28 550	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-28 550	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-110 112	-110 112
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-110 112	-110 112
Förändring av likvida medel		91 416	190 529
Likvida medel vid årets början		684 556	494 027
Likvida medel vid årets slut		**775 972**	**684 556**

Ärendereferens: 3344947

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning
Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp).

Avskrivningar fastighet
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentlig skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastigheten anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.
Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,2% av anskaffningsvärdet. Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20år.

Avskrivningar inventarier och maskiner
Avskrivning sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder
Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan. Avsättningen och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1589 kr per lägenhet för 2023

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheten som inte kan hänföras till fastigheten. t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 292 577kr.

Ärendereferens: 3344947

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	**Nettoomsättning**	**2024/2025**	**2023/2024**
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Årsavgifter bostäder	794 171	763 626
	Påminnelseavgifter	420	270
	Öresavrundning	-13	-18
		794 578	763 878

Not 3	**Övriga rörelseintäkter**	**2024/2025**	**2023/2024**
	Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag		
	Återbäring Länsförsäkringar	0	3 231
		0	3 231

Not 4 Driftskostnader

Förvaltningskostnader	**2024/2025**	**2023/2024**
Fastighetsskötsel	-4 051	-3 447
Snörenhållning	-18 125	-26 141
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	-15 000	-6 750
Hissar serviceavtal	-27 212	-25 325
Summa Förvaltningskostnader	**-64 388**	**-61 663**

Reparation/underhåll	**2024/2025**	**2023/2024**
Reparationer	-64 792	-71 666
Summa Reparation/Underhåll	**-64 792**	**-71 666**

Taxebundna utgifter och uppvärmning	**2024/2025**	**2023/2024**
El	-37 940	-38 207
Värme	-96 301	-91 679
Vatten	-57 212	-43 372
Sophämtning	-15 553	-15 886
Summa Taxebundna utgofter och uppvärmning	**-207 006**	**-189 144**

Riskkostnader/avgälder/övrigt	**2024/2025**	**2023/2024**
Fastighetsförsäkringar	-20 863	-19 663
Bredband	-24 452	-24 452
Fastighetsskatt	-17 240	-16 300
Summa Riskkostnader/avgälder/övrigt	**-62 555**	**-60 415**

Summa Total	**-398 740**	**-382 889**

Ärendereferens: 3344947

NOTER

Not 5	Övriga externa kostnader	2024/2025	2023/2024
	Revisionsarvoden	-3 000	-3 000
	Redovisningstjänster	-19 630	-18 799
	Förbrukning-/kontorsmaterial	0	-236
	Serviceavgifter till branschorganisationer	-4 090	-4 090
	Bankkostnader	-1 745	-1 728
	Övriga kostnader, avdragsgilla	-2 660	-4 452
		-31 125	-32 305

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	Ingående anskaffningsvärde bygg & mark	11 759 794	11 759 794
	Inköp	28 550	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 788 344	11 759 794
	Ingående avskrivningar	-4 989 636	-4 818 683
	Årets avskrivningar	-172 462	-170 953
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 162 098	-4 989 636
	Utgående redovisat värde	6 626 246	6 770 158
	Redovisat värde byggnader	4 212 666	4 315 800
	Redovisat värde markanläggningar	1 093 580	1 134 358
	Redovisat värde mark	1 320 000	1 320 000
		6 626 246	6 770 158
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	11 211 000	10 217 000
	varav byggnader:	9 000 000	8 000 000

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2025-06-30	2024-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	107 431	107 431
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 431	107 431
	Ingående avskrivningar	-79 122	-69 190
	Årets avskrivningar	-7 076	-9 932
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 198	-79 122
	Utgående redovisat värde	21 233	28 309

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	Förutbetald fastighetsförsäkring	8 875	8 437
	Förutbetald el, vatten, värme, renhållning	6 180	5 340
	Förutbetald Tv och Bredband	6 113	6 113
	Förutbetald administration	6 689	6 726
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 982	11 899
		40 839	38 515

Ärendereferens: 3344947

NOTER

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare / Villkorsändringsdag	Räntesats*	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld	Kommande års amortering
Länsförsäkringar Hypotek / 2028-06-30	3,10%	2 530 616	-42 412	2 488 204	-42 412
Länsförsäkringar Hypotek / 2027-03-31	3,43%	2 275 466	-37 700	2 237 766	-37 700
Länsförsäkringar Hypotek / 2026-06-30	2,89%	502 500	-30 000	472 500	-30 000
Kortfristig del av långfristiga skulder		-5 308 582		-552 612	
Summa		0	-110 112	4 645 858	-110 112

*Senast kända ränta

Lån med villkorsändringsdag under kommande räkenskapsår ska klassificeras som kortfristiga skulder. Kommande räkenskapsår har ett av lånen villkorsändringsdag därmed klassificeras detta som kortfristig skuld tillsammans med kommande års amortering på resterande lån.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	7 841	7 582
Upplupen revision	3 000	3 000
Förutbetald årsavgift och hyror	57 650	66 180
	68 491	76 762

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	10 059 000	10 059 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har fr.o.m. 2025-07-01 ett Bredband- & TV-Tillägg om 200:- per månad per lägenhet.

Ärendereferens: 3344947

NOTER

Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm
Det som oftast tas ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll. För att få fram ett värde som är jämförbart delas de totala årsavgifterna med den totala bostadsrättsytan i föreningen (årsavgift/kvm).

Skuldsättning per kvm
Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan i föreningen (skuldsättning/m2). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande per kvm
Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m2). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet i %
För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den.

Energikostnad per kvm
Värdet visar den totala årliga energikostnaden delat med totala ytan - boytor och lokalytor. I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten.
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.

Östersund
Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Eva Granli Hoof Åke Holmbom

Camilla Eliasson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025.

Margareta Larm
Förtroendevald revisor

Ärendereferens: 3344947

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten Signport.
För validering med Adobe Acrobat Reader, läs mer här.

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Eva Hoof
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-09-29 14:54:30 GMT+02:00
Transaktions-ID: 6fb06aa1b0b140a9a94b1249f9bf63bb

Underskrift 2

Namn: Camilla Eliasson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-09-29 15:09:01 GMT+02:00
Transaktions-ID: 28043f5af5334682a962c6751e15f20b

Underskrift 3

Namn: Åke Holmbom
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-09-30 07:43:12 GMT+02:00
Transaktions-ID: c8a91da05b4349f0b29ae2cbb984b8f8

Underskrift 4

Namn: Margareta Larm
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-09-30 07:57:34 GMT+02:00
Transaktions-ID: 94c65a814b1e4afca4be971767be712f