

Årsredovisning

Brf Goda Grannar Östersund

Org nr 769634–2265

Styrelsen för Brf Goda Grannar Östersund

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Goda Grannar 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

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen äger fastigheten Långreven 2 i Östersund. Med adress Samuel Permans gatan 20. På denna tomt har uppförts bostadshus med sammanlagt 15 lägenheter med en lägenhetsyta av 1 192 kvadratmeter.

Lägenheter o lokaler

Lägenhetsfördelning

4	2 r o k
8	3 r o k
3	4 r o k

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom LF Jämtland.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2025;

Byggnad	11 000 000
Mark	<u>3 234 000</u>
	14 234 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme. Lägenheterna har vattenradiatorer.

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, Enligt ekonomisk plan skall avsättning göras med cirka 50 tkr per år innan underhållsplan upprättats.

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

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-15 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades vid samma tidpunkt. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-11-26.

Föreningens firma

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

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 17 medlemmar fördelade på 15 medlemslägenheter.

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Teknisk

Fastighetsskötsel har utförts av föreningen.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025

Marie Agerberg	Ledamot, ordförande
Johan Lunde	Ledamot
Jonas Andersson	Ledamot, kassör
Helene Westner	Ledamot
Anette Forssén	Suppleant

Revisorer

Thomas Björklund

Styrelsesammanträden

Efter senaste årsstämma sammanträder styrelsen för det mesta en gång i månaden och samtliga möten protokollförs. Styrelsen mottar skrivelser från medlemmar via mail.

Överlåtelser

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

Under 2025 har 1 överlåtelse av bostadsrätt registrerats.

Årets händelser

Inga avgiftsförändringar har skett under året.

Föreningen har utökat antal parkeringsplatser med 4 st.

Alla lägenhetsdörrar har uppgraderats till ILOQ låssystem, samtliga dörrar i fastigheten har nu samma system.

Vi har fått offerter av fyra leverantörer på relining av avloppsstammarna, vilket förväntas ske under Q3/Q4 2026.

Övrig information

Styrelsen kallar till två städ-/underhållsdagar årligen.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör i år en resultatmässig vinst på 41 tkr, om man bortser från avskrivningar har föreningen ett positivt likvidflöde på 269 tkr från verksamheten. Ser man på hela likvidflödet med förändringar i rörelseresultat samt investeringar och amorteringar är kassaflödet på årsbasis positivt med 115 tkr.

Föreningen har investerat i nyckelsystem samt utökning och förbättring av parkeringsytor.

Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning, Kkr	1160	1144	1042	795	796
Resultat efter finansiella poster, Kkr	41	-110	45	-1022	-285
Räntekostnader i förhållande till intäkt	27,83%	38,66%	29,10%	21,29%	17,42%
Skuldsättningsgrad %	72,95	73,90	74,22	75,31	59,20
Soliditet, %	57,0	57,0	57,0	56,0	62,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	9,0	9,3	10,3	13,7	11,5
Genomsnittlig skuldränta, %	3,06	4,15	2,81	1,69	1,50
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	8 803	8 893	9 000	9 104	7 664
Fastighetens belåningsgrad, %	42,57	42,66	42,72	42,76	37,42
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	889	889	778	600	600
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	91	93	89	90	90
Energikostnad per kvm upplåten med bostadsrätt	236	213	188	213	185
Underhålls o amoreringsutrymme %	26,68	13,63	29,89	-100,42	25,99
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	260	131	261	-670	-34
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 423	13 423	13 423	13 423	13 423

Förändring Eget kapital

	2025-01-01	Disp. av f g års resultat	Disp. av yttre fond	Årets resultat	2025-12-31
Inbetalda insatser	16 000 000				16 000 000
Yttre fond	202 000		50 000		252 000
Balanserat resultat	-1 747 971	-110 425	-50 000		-1 908 396
Årets resultat	-110 425	110 425		41 024	41 024
Eget kapital	14 343 604	0	0	41 024	14 384 628

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 908 396
Årets resultat	41 024
Totalt	-1 867 372

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till yttre fond avsätts	50 000
I ny räkning överföres	-1 917 372
Totalt	-1 867 372

Definitioner av 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

Definieras som eget kapital delat med totalt kapital (summa eget kapital och skulder) *100. Hög soliditet anses i de flesta sammanhang vara bra. Men det egna kapitalet som används i dessa beräkningar utgörs till stor del av medlemmarnas insatser, och dessa är kopplade till det bokförda fastighetsvärdet, och detta värde är i gamla föreningar mycket lågt. Resultatet blir att soliditeten i gamla föreningar blir låg, kanske bara 10 %, medan soliditeten i nya föreningar brukar hamna runt 50 %. Ändå är de flesta gamla föreningar mycket mer "solida" och välmående än nya föreningar. Soliditets-begreppet ger nästan alltid en felaktig bild av bostadsrättsföreningen.

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 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. Energipriserna har förstås stor betydelse.

Sparande till framtida underhåll

Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm

Sparande per kvadratmeter ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller kostnadsökningar. 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 %.

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Avgifter och hyresintäkter	1	1 159 611	1 143 171
Övriga intäkter	1	540	420
Summa rörelseintäkter		1 160 151	1 143 591
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-481 777	-490 082
Övriga externa kostnader	3	-46 271	-55 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-268 479	-266 307
Summa rörelsekostnader		-796 527	-812 040
Rörelseresultat		363 624	331 551
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		299	143
Räntekostnader fastighetslån		-322 899	-442 119
Resultat efter finansiella poster		41 024	-110 425
ÅRETS RESULTAT		41 024	-110 425

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	24 684 009	24 850 169
Inventarier	6	3 314	5 914
		24 687 323	24 856 083
Summa anläggningstillgångar		24 687 323	24 856 083
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		24	24 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	11 942	14 075
		11 966	38 632
Kassa och bank		339 072	223 874
Summa omsättningstillgångar		351 038	262 506
SUMMA TILLGÅNGAR		25 038 361	25 118 589

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		16 000 000	16 000 000
Yttre reparationsfond		252 000	202 000
		16 252 000	16 202 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 908 395	-1 747 971
Årets resultat		41 024	-110 425
		-1 867 371	-1 858 396
Summa eget kapital		14 384 629	14 343 604
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	10 493 100	10 599 900
Leverantörsskulder		38 696	54 390
Skatteskulder		25 860	48 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	96 076	72 410
		10 653 732	10 774 985
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 038 361	25 118 589

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	363 624	331 551
Årerföring gjorda avskrivningar	268 479	266 307
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	632 103	597 858
Erhållen ränta	299	143
Erlagd ränta	-322 899	-442 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten	309 503	155 882
Förändring av rörelseresultat		
Övriga kortfr. fordringar - förändring	26 667	28 624
Kortfristiga skulder - förändring	-14 453	-73 102
Kassaflöde från rörelseresultat	12 214	-44 478
Investeringsverksamheten		
Investering i anläggningstillgång	-99 719	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-99 719	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-106 800	-128 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-106 800	-128 400
Årets kassaflöde	115 198	-16 996
Likvida medel vid årets början	223 874	240 869
Likvida medel vid årets slut	339 072	223 873

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och BFNAR 2012:1. (K3). Principerna är oförändrade jämfört med 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 ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningarna på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när anläggningstillgången tas i bruk.

	Antal år
Stomme Grund	125
Inre väggar	100
Kök badrum brf	34
Värme/sanitet/rör	40
EI	40
Yttertak/Fasad	50
Fönster	40
Övrigt	125

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastigheten fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2025 och dessa kommer att gälla fram till år 2028. För hyreshus är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 724 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 inga anställda och inga styrelsearvoden har utbetalats under året.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Hyresintäkter	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	1 060 183	1 059 380
Hyresintäkter lokaler	2 917	3 000
Hyresintäkter garage o p-plats	85 060	74 848
Övriga tillägg	12 005	6 214
Outhyrda p platser	-3 200	-3 710
Överlåtelse o pantavgifter	2 646	3 439
Övriga intäkter	540	420
Summa	1 160 151	1 143 591
Not 2 Driftkostnader	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
<i><u>Fastighetsskötsel</u></i>		
Snöröjning o markunderhåll	-20 594	-46 469
Städning	-11 000	-11 000
Material	-7 922	-3 438
Ovk	0	-24 375
Övriga externa kostnader	0	-1 800
Summa	-39 516	-87 082
<i><u>Reparationer</u></i>		
Reparation bostäder	-13 554	0
Reparation installationer	-39 530	-11 805
Reparation utvändigt	0	-27 199
Summa	-53 084	-39 004
<i><u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u></i>		
El	-25 210	-26 560
Värme	-185 427	-174 972
Vatten o avlopp	-70 225	-52 726
Sophämtning	-34 272	-35 196
Kabel tv, bredband, porttelefon, dataprogram	-18 524	-19 844
Summa	-333 658	-309 298

<i>Övriga driftskostnader</i>		
Fastighetsförsäkring	-29 659	-30 248
Fastighetsskatt bostad	-25 860	-24 450
Summa	-55 519	-54 698
Summa driftkostnader	-481 777	-490 082
Not 3 Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode enl avtal	-35 124	-34 640
Förvaltningsarvode utöver avtal	-4 519	-6 781
Övriga administrationskostnader	-6 628	-14 230
Summa	-46 271	-55 651
Not 4 Avskrivningar enligt plan	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar på byggnader	-264 805	-263 707
Avskrivningar på markanläggningar	-1 074	0
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-2 600	-2 600
Summa	-268 479	-266 307
Not 5 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	19 683 902	19 683 902
Årets anskaffningar	62 219	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 746 121	19 683 902
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 358 047	-1 094 340
Årets avskrivningar enligt plan	-264 805	-263 707
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 622 852	-1 358 047
Utgående redovisat värde	18 123 269	18 325 855
Mark	6 524 314	6 524 314
Utgående bokfört värde	24 647 583	24 850 169
Taxeringsvärden		
Byggnader	11 000 000	10 000 000
Mark	3 234 000	3 528 000
Summa	14 234 000	13 528 000

Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningar	37 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 500	0
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 074	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 074	0
Utgående bokfört värde	36 426	0
Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark	24 684 009	24 850 169

Not 6 Maskiner o inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 000	13 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 000	13 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 086	-4 486
Årets avskrivningar enligt plan	-2 599	-2 600
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 685	-7 086
Utgående redovisat värde	3 315	5 914

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring	7 232	7 561
Förutbetald kabel tv	4 710	4 631
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnaderr	0	1 883
Summa	11 942	14 075

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2025-12-31	2024-12-31
Länsförsäkringar Hypotek	4,08%	3/m	2 483 100	2 589 900
Länsförsäkringar Hypotek	4,08%	3/m	2 670 000	2 670 000
Länsförsäkringar Hypotek	4,08%	3/m	2 670 000	2 670 000
Länsförsäkringar Hypotek	4,08%	3/m	2 670 000	2 670 000
avgår kortfristig del			-10 493 100	-10 599 900
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 2026 omsätts vid förfall.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter	96 076	72 410
Upplupen ränta	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	96 076	72 410

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	10 948 000	10 948 000
Summa	10 948 000	10 948 000

Östersund / 2026

Marie Agerberg
Ordförande

Johan Lunde

Jonas Andersson

Helene Westner

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2026

Thomas Björklund