

Årsredovisning

Brf Goda Grannar Östersund

Org nr 769634-2265

Styrelsen för Brf Goda Grannar Östersund

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14
Beskrivning av nyckeltal	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 Proinova Agency

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;

Byggnad	10 000 000
Mark	<u>3 528 000</u>
	13 528 000

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 tvkanaler 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.

Fastigheten

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktierna i bolaget Karlslundshus AB Föreningen förvärvade sedan fastigheten från aktiebolaget till bokfört värde och därefter överfördes övervärdet för aktierna till fastigheten. Bolaget har därefter avyttrats Fastighetsförvärvet överensstämmer med uppgifterna i ekonomisk plan. Förvärvet skedde 1 april 2019.

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 18 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 2023

Matilda Berg	Ledamot, ordförande
Helen Vestner	Ledamot
Jonas Andersson	Ledamot, kassör
Ulf Lindström	Suppleant
Johan Appelnäs	Suppleant
Tommie Jonsson	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 året har 3 överlåtelser skett.

Årets händelser

Sett till ränteläget i stort och den osäkerhet som funnits kring föreningens finansiella kostnader, har styrelsen lagt stor vikt vid att hitta den bästa möjliga lösningen på området.

Därför har avgiftshöjning skett i två steg med totalt 30%.

Övrig information

Styrelsen kallar till två städ-/underhållsdagar årligen.

Händelser hittills under 2024

Styrelsen har tagit beslut om att byta bank till Länsförsäkringar bank.

Två överlåtelser har hittills gjorts på det nya RÅ:

- Lgh 1201
- Lgh 1203

Föreningens ekonomi

Föreningen gör i år en resultatmässig vinst på 45 tkr, om man bortser från avskrivningar har föreningen ett positivt likvidflöde på 312 tkr från verksamheten. Ser man på hela likvidflödet med förändringar i rörelseresultat samt investeringar och amorteringar är kassaflödet på årsbasis positivt med 147 tkr.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 000 000	0	114 000	-683 073	-1 022 171	14 408 756
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			38 000	-38 000		
Balanseras i ny räkning				-1 022 171	1 022 171	
Årets resultat					45 274	45 274
Belopp vid årets utgång	16 000 000	0	152 000	-1 743 244	45 274	14 454 030

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning, Kkr	1042	795	796	791	590
Resultat efter finansiella poster, Kkr	45	-1022	-285	-205	-78
Räntekostnader i förhållande till intäkt	29,10%	21,29%	17,42%	17,67%	17,93%
Skuldsättningsgrad %	74,22	75,31	59,20	58,73	58,56
Soliditet, %	57,0	56,0	62,0	63,0	63,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	10,3	13,7	11,5	11,7	15,8
Genomsnittlig skuldränta, %	2,81	1,69	1,51	1,51	1,13
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	9 000	9 104	7 664	7 743	7 821
Fastighetens belåningsgrad, %	42,72	42,76	37,42	37,43	37,44
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	778	600	600	600	450
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	89	90	90	90	91
Energikostnad per kvm upplåten med bostadsrätt	188	213	185	183	151
Underhålls o amoreringsutrymme %	29,89	-100,42	25,99	4,90	17,94
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	261	-670	-34	33	89
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 423	13 423	13 423	13 423	13 423

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 743 244
Årets resultat	45 274
	-1 697 970
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	50 000
I ny räkning överföres	-1 747 970
	-1 697 970

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Avgifter och hyresintäkter	1	1 006 633	794 578
Övriga intäkter	1	35 818	360
Summa rörelseintäkter		1 042 451	794 938
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-376 377	-476 539
Övriga externa kostnader	3	-51 138	-51 473
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-266 307	-223 871
Summa rörelsekostnader		-693 822	-751 883
Rörelseresultat		348 629	43 055
Förlust vid avyttring av immateriella och materiella anläggningstillgångar		0	-864 130
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		1	56
Räntekostnader fastighetslån		-303 356	-201 152
Resultat efter finansiella poster		45 274	-1 022 171
ÅRETS RESULTAT		45 274	-1 022 171

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	25 113 876	25 377 583
Inventarier	6	8 514	11 114
		<u>25 122 390</u>	<u>25 388 697</u>
Summa anläggningstillgångar		25 122 390	25 388 697
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		23 498	22 222
Övriga fordringar		0	4 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	43 759	37 529
		<u>67 257</u>	<u>64 102</u>
Kassa och bank		240 870	93 380
Summa omsättningstillgångar		308 127	157 482
SUMMA TILLGÅNGAR		25 430 517	25 546 179

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		16 000 000	16 000 000
Yttre reparationsfond		152 000	114 000
		16 152 000	16 114 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 743 244	-683 073
Årets resultat		45 274	-1 022 171
		-1 697 970	-1 705 244
Summa eget kapital		14 454 030	14 408 756
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	0	10 721 125
		0	10 721 125
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	10 728 300	130 400
Leverantörsskulder		109 832	70 348
Skatteskulder		46 620	44 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	91 735	170 880
		10 976 487	416 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 430 517	25 546 179

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	348 629	43 055
Årerföring gjorda avskrivningar	266 307	223 871
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	614 936	266 926
Erhållen ränta	1	56
Erlagd ränta	-303 356	-201 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten	311 581	65 830
Förändring av rörelseresultat		
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-3 155	-14 395
Kortfristiga skulder - förändring	-37 711	96 835
Kassaflöde från rörelseresultat	-40 866	82 440
Investeringsverksamheten		
Investering i anläggningstillgång	0	-2 051 711
Investering i inventarier	0	-13 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 064 711
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 835 000
Amortering av skuld	-123 225	-119 225
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-123 225	1 715 775
Årets kassaflöde	147 490	-200 666
Likvida medel vid årets början	93 380	294 045
Likvida medel vid årets slut	240 870	93 379

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 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2025. För hyreshus är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 589 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället.

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	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	927 282	715 200
Hyresintäkter lokaler	3 000	3 000
Hyresintäkter garage o p-plats	73 350	73 008
Outhyrda p platser	-1 200	-495
Överlåtelse o pantavgifter	4 201	3 865
Övriga intäkter	35 818	360
Summa	1 042 451	794 938
Not 2 Driftkostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<i><u>Fastighetsskötsel</u></i>		
Snöröjning o markunderhåll	-30 922	-47 743
Städning	-11 000	-12 000
Material	-37	-8 660
Leasingavgift	0	-10 617
Besiktningkostnader	0	-3 750
Summa	-41 959	-82 770
<i><u>Reparationer</u></i>		
Reparation installationer	-2 909	-24 644
Reparation tomt	0	-7 490
Summa	-2 909	-32 134
<i><u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u></i>		
El	-26 846	-31 924
Värme	-157 109	-177 096
Vatten o avlopp	-39 597	-45 062
Sophämtning	-34 733	-36 260
Kabel tv, bredband, porttelefon, dataprogram	-21 166	-21 818
Summa	-279 451	-312 160

<i>Övriga driftskostnader</i>		
Fastighetsförsäkring	-28 223	-26 690
Fastighetsskatt bostad	-23 835	-22 785
Summa	-52 058	-49 475
Summa driftkostnader	-376 377	-476 539
Not 3 Övriga externa kostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode enl avtal	-32 660	-30 168
Förvaltningsarvode utöver avtal	-7 090	-6 179
Styrelseersättning	0	-2 993
Övriga administrationskostnader	-11 388	-12 133
Summa	-51 138	-51 473
Not 4 Avskrivningar enligt plan	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar på byggnader	-263 707	-221 985
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-2 600	-1 886
Summa	-266 307	-223 871
Not 5 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	19 683 902	18 560 201
Årets anskaffningar	928 010	1 123 701
Försäljningar/utrangeringar	-928 010	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 683 902	19 683 902
Ingående avskrivningar enligt plan	-894 513	-672 528
Försäljningar/utrangeringar	63 880	0
Årets avskrivningar enligt plan	-263 707	-221 985
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 094 340	-894 513
Utgående redovisat värde	18 589 562	18 789 389
Mark	6 524 314	6 524 314
Utgående bokfört värde	25 113 876	25 313 703
Taxeringsvärden		
Byggnader	10 000 000	10 000 000
Mark	3 528 000	3 528 000
Summa	13 528 000	13 528 000

Not 6 Maskiner o inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 000	0
Årets inköp	0	13 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 000	13 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 886	0
Årets avskrivningar enligt plan	-2 599	-1 886
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 485	-1 886
Utgående redovisat värde	8 515	11 114

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	7 143	6 637
Förutbetald kabel tv	4 608	4 382
Förutbetald ränta och amortering	32 008	7 891
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnaderr	0	18 619
Summa	43 759	37 529

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Vilkors ändring	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	1,56%	2024-03-30	6 207 500	6 272 500
Stadshypotek	5,25%	3/m	2 740 850	2 762 375
Stadshypotek	5,25%	3/m	1 779 950	1 816 650
avgår kortfristig del			-10 728 300	-130 400
Summa			0	10 721 125

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 2024 omsätts vid förfall.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter	82 390	64 760
Upplupen ränta	9 345	5 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>0</u>	<u>100 125</u>
Summa	91 735	170 880

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	10 948 000	10 948 000
Summa	10 948 000	10 948 000

Östersund / 2024

Matilda Berg
Ordförande

Helen Vestner

Jonas Andersson

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2024

Thomas Björklund

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 %.