

Årsredovisning

Brf Goda Grannar Östersund

Org nr 769634-2265

Styrelsen för Brf Goda Grannar Östersund

avger härmed årsredovisning för

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



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 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.

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 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 2024

Marie Agerberg	Ledamot, ordförande
Matilda Berg	Ledamot
Jonas Andersson	Ledamot, kassör
Helene Westner	Ledamot
Johan Lunde	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.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en
överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet.
Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för

närvarande 1 % av Prisbasbeloppet. Under
året har 2 överlåtelse 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%.

OVK genomförd och godkänd 2024-10-16.
Radonmätning utförd med godkänt resultat.
Robotgräsklippare installerad.

Övrig information

Styrelsen kallar till två städ-/underhållsdagar
årligen.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör i år en resultatmässig förlust
på 110 tkr, om man bortser från avskrivningar
har föreningen ett positivt likvidflöde på 156 tkr
från verksamheten. Ser man på hela likvidflödet
med förändringar i rörelseresultat samt
investeringar och amorteringar är kassaflödet
på årsbasis negativt med 17 tkr. Främsta
orsaken till det negativa likvidflödet är ökade
räntekostnader.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 000 000	152 000	-1 743 244	45 274	14 454 030
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		50 000	-50 000		
Balanseras i ny räkning			45 274	-45 274	
Årets resultat				-110 425	-110 425
Belopp vid årets utgång	16 000 000	202 000	-1 747 970	-110 425	14 343 605

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning, Kkr	1144	1042	795	796	791
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-110	45	-1022	-285	-205
Räntekostnader i förhållande till intäkt	38,66%	29,10%	21,29%	17,42%	17,67%
Skuldsättningsgrad %	73,90	74,22	75,31	59,20	58,73
Soliditet, %	57,0	57,0	56,0	62,0	63,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	9,3	10,3	13,7	11,5	11,7
Genomsnittlig skuldränta, %	4,15	2,81	1,69	1,51	1,51
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	8 893	9 000	9 104	7 664	7 743
Fastighetens belåningsgrad, %	42,66	42,72	42,76	37,42	37,43
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	889	778	600	600	600
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	93	89	90	90	90
Energikostnad per kvm upplåten med bostadsrätt	213	188	213	185	183
Underhålls o amoreringsutrymme %	13,63	29,89	-100,42	25,99	4,90
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	131	261	-670	-34	33
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	-1 747 970
Årets resultat	-110 425
	-1 858 395
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	50 000
I ny räkning överföres	-1 908 395
	-1 858 395

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Avgifter och hyresintäkter	1	1 143 171	1 006 633
Övriga intäkter	1	420	35 818
Summa rörelseintäkter		1 143 591	1 042 451
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-490 082	-376 377
Övriga externa kostnader	3	-55 651	-51 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-266 307	-266 307
Summa rörelsekostnader		-812 040	-693 822
Rörelseresultat		331 551	348 629
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		143	1
Räntekostnader fastighetslån		-442 119	-303 356
Resultat efter finansiella poster		-110 425	45 274
ÅRETS RESULTAT		-110 425	45 274

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	24 850 169	25 113 876
Inventarier	6	5 914	8 514
		24 856 083	25 122 390
Summa anläggningstillgångar		24 856 083	25 122 390
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		24 557	23 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	14 075	43 759
		38 632	67 257
Kassa och bank		223 874	240 870
Summa omsättningstillgångar		262 506	308 127
SUMMA TILLGÅNGAR		25 118 589	25 430 517

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		16 000 000	16 000 000
Yttre reparationsfond		202 000	152 000
		16 202 000	16 152 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 747 971	-1 743 244
Årets resultat		-110 425	45 274
		-1 858 396	-1 697 970
Summa eget kapital		14 343 604	14 454 030
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	10 599 900	10 728 300
Leverantörsskulder		54 390	109 832
Skatteskulder		48 285	46 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	72 410	91 735
		10 774 985	10 976 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 118 589	25 430 517

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	331 551	348 629
Årerföring gjorda avskrivningar	266 307	266 307
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	597 858	614 936
Erhållen ränta	143	1
Erlagd ränta	-442 119	-303 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten	155 882	311 581
Förändring av rörelseresultat		
Övriga kortfr. fordringar - förändring	28 624	-3 154
Kortfristiga skulder - förändring	-73 102	-37 711
Kassaflöde från rörelseresultat	-44 478	-40 865
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-128 400	-123 225
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-128 400	-123 225
Årets kassaflöde	-16 996	147 491
Likvida medel vid årets början	240 870	93 379
Likvida medel vid årets slut	223 874	240 870

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
El	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 1 630 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 inga anställda och inga styrelsearvoden har utbetalats under året.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Hyresintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	1 059 380	927 282
Hyresintäkter lokaler	3 000	3 000
Hyresintäkter garage o p-plats	74 848	73 350
Outhyrda p platser	-3 710	-1 200
Överlåtelse o pantavgifter	3 439	4 201
Övriga intäkter	420	35 818
Summa	1 143 591	1 042 451
Not 2 Driftkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Snöröjning o markunderhåll	-46 469	-30 922
Städning	-11 000	-11 000
Material	-3 438	-37
Ovk	-24 375	0
Övriga externa kostnader	-1 800	0
Summa	-87 082	-41 959
<u>Reparationer</u>		
Reparation installationer	-11 805	-2 909
Reparation utvändigt	-27 199	0
Summa	-39 004	-2 909
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-26 560	-26 846
Värme	-174 972	-157 109
Vatten o avlopp	-52 726	-39 597
Sophämtning	-35 196	-34 733
Kabel tv, bredband, porttelefon, dataprogram	-19 844	-21 166
Summa	-309 298	-279 451

<u>Övriga driftskostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	-30 248	-28 223
Fastighetsskatt bostad	-24 450	-23 835
Summa	-54 698	-52 058
Summa driftkostnader	-490 082	-376 377
Not 3 Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode enl avtal	-34 640	-32 660
Förvaltningsarvode utöver avtal	-6 781	-7 090
Övriga administrationskostnader	-14 230	-11 388
Summa	-55 651	-51 138
Not 4 Avskrivningar enligt plan	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar på byggnader	-263 707	-263 707
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-2 600	-2 600
Summa	-266 307	-266 307
Not 5 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	19 683 902	19 683 902
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 683 902	19 683 902
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 094 340	-830 633
Försäljningar/utrangeringar	63 880	0
Årets avskrivningar enligt plan	-263 707	-263 707
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 294 167	-1 094 340
Utgående redovisat värde	18 389 735	18 589 562
Mark	6 524 314	6 524 314
Utgående bokfört värde	24 914 049	25 113 876
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 000	13 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 000	13 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 486	-1 886
Årets avskrivningar enligt plan	-2 599	-2 600
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 085	-4 486
Utgående redovisat värde	5 915	8 514

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	7 561	7 143
Förutbetald kabel tv	4 631	4 608
Förutbetald ränta och amortering	0	32 008
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnaderr	1 883	0
Summa	14 075	43 759

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar Hypotek	4,08%	3/m	2 589 900	6 207 500
Länsförsäkringar Hypotek	4,08%	3/m	2 670 000	2 740 850
Länsförsäkringar Hypotek	4,08%	3/m	2 670 000	1 779 950
Länsförsäkringar Hypotek	4,08%	3/m	2 670 000	0
avgår kortfristig del			-10 599 900	-10 728 300
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 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter	72 410	82 390
Upplupen ränta	<u>0</u>	<u>9 345</u>
Summa	72 410	91 735

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	10 948 000	10 948 000
Summa	10 948 000	10 948 000

Östersund / 2025

Marie Agerberg
Ordförande

Helen Vestner

Jonas Andersson

Matilda Berg

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2025

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 %.