

Årsredovisning

för

Brf Östersundshus nr 21

716414-5273

Räkenskapsåret

2023-09-01 - 2024-08-31

Styrelsen för Brf Östersundshus nr 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-09-01 - 2024-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 19 301 061 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-12-19. Nuvarande stadgar registrerades 2020-05-12. Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 589 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 361 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pumpmakaren 1, Sprängaren 12 och Borraren 2 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 10 byggnader med 241 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1975. Fastighetens adress är Pumpmakargränd 1-17 och 2-22 samt Stenhuggargränd 1-25 i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Jämtland. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
50	81	74	36	241

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
6	189	158

Total tomtarea	48 400 kvm
Total bostadsarea	16 069 kvm
Total lokalarea	332 kvm

Årets taxeringsvärde	110 896 000 kr
Fg års taxeringsvärde	110 896 000 kr

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. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 739 tkr och planerat underhåll för 1 279 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört nedanstående underhåll:

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Gem utrymmen	616
Install. VA/sanitet	85
Tak	444
Markytor	95
Installationer Pumpmakaren 1	39

Styrelse

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-sofi Andersson	Ledamot	2025
Anders Bergman	Ordförande	2025
Annvor Kristoffersson	Ledamot	2025
Natalia Pettersson	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monica Walfridsson	Suppleant	2026
Hans Andersson	Suppleant	2025
Annika Olofsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie Revisorer		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB,	Auktoriserad revisor	2025
Tomas Nielsen,	Förtroendevald revisor	2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Kjell	Sammanställande	2025
Rune Lundqvist		2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 301 personer och föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 299 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-10-01 då den höjdes med 5 %. En balkongavgift på 400 kr per lägenhet tillkom fr.o.m 2019-01-01.

Avsättningen till medlemmarnas inre fond togs bort från och med 2018-10-01, vilket innebär att föreningen får en ökning med ca 2 % i nettoomsättning.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett. (fg år 16 st)
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	12 299	11 887	11 603	11 625
Resultat efter finansiella poster	-228	671	1 911	2 076
Årets resultat	-228	671	1 911	2 076
Soliditet (%)	9	9	7	5
Balansomslutning	70 962	72 870	77 709	77 594
Kassalikviditet (%)	162	176	260	215
Avsätt. till underhållsfond kr/m2	124	124	155	0
Årsavgifter bostäder kr/m2	679	658	641	641
Driftkostnader kr/m2	625	565	500	493
Driftkostn. exkl. underhåll kr/m2	545	451	483	440
Ränta kr/m2	137	103	64	66
Underhållsfond kr/m2	194	149	139	0
Lån kr/m2	3 857	3 953	4 319	4 426
Skuldkvot %	5	5	5	5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	684	662	645	648
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 857	3 953	4 319	4 426
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 857	3 953	4 319	4 426
Sparande per kvm (kr/kvm)	164	254	238	285
Räntekänslighet (%)	6	6	7	7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	201	187	169	169
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	1	1	1	1

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	899 893	2 398 300	2 366 488	671 231	6 335 912
Disposition av föregående års resultat:			671 230	-671 230	0
Årets avsätt. underhållsfond		2 000 000			2 000 000
Årets ianspråkt. fond		-1 278 994	-721 007		-2 000 001
Årets resultat				-227 713	-227 713
Belopp vid årets utgång	899 893	3 119 306	2 316 711	-227 712	6 108 198

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 316 712
årets förlust	-227 713
	2 088 999

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 000 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 278 994
i ny räkning överföres	1 367 993
	2 088 999

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	12 299 067	11 887 410
Övriga rörelseintäkter	3	1 767 180	1 650 724
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		14 066 247	13 538 134
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-10 043 268	-9 085 581
Övriga externa kostnader	5	-458 078	-438 063
Personalkostnader	6	-200 903	-222 054
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 589 002	-1 585 143
Summa rörelsekostnader		-12 291 251	-11 330 841
Rörelseresultat		1 774 996	2 207 293
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		204 407	111 737
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 207 116	-1 647 799
Summa finansiella poster		-2 002 709	-1 536 062
Resultat efter finansiella poster		-227 713	671 231
Resultat före skatt		-227 713	671 231
Årets resultat		-227 713	671 231

Balansräkning

Not

2024-08-31

2023-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	61 205 894	62 684 186
Inventarier, verktyg och installationer	8	2 075 408	2 186 118
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	552 690	0
Summa materiella anläggningstillgångar		63 833 992	64 870 304

Summa anläggningstillgångar

63 833 992 **64 870 304**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-29 530	38
Övriga fordringar	10	12 886	55 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	465 779	419 421
Summa kortfristiga fordringar		449 135	474 931

Kassa och bank

Kassa och bank	12	6 678 435	7 524 517
Summa kassa och bank		6 678 435	7 524 517
Summa omsättningstillgångar		7 127 570	7 999 448

SUMMA TILLGÅNGAR

70 961 562 **72 869 752**

Balansräkning

Not

2024-08-31

2023-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

899 893

899 893

Fond för yttre underhåll

3 119 306

2 398 300

Summa bundet eget kapital

4 019 199

3 298 193

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 316 712

2 366 487

Årets resultat

-227 713

671 231

Summa fritt eget kapital

2 088 999

3 037 718

Summa eget kapital

6 108 198

6 335 911

Långfristiga skulder

13

Övriga skulder till kreditinstitut

14, 15

60 440 313

61 984 581

Summa långfristiga skulder

60 440 313

61 984 581

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

14

1 544 268

1 544 268

Leverantörsskulder

671 256

665 105

Skatteskulder

710

37 802

Övriga skulder

16

667 908

677 311

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

1 528 909

1 624 774

Summa kortfristiga skulder

4 413 051

4 549 260

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

70 961 562

72 869 752

Kassaflödesanalys

Not

2023-09-01
-2024-08-31

2022-09-01
-2023-08-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-227 713	671 231
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 589 002	1 585 143
Betald skatt	5 494	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 366 783 2 256 374

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	29 568	2 735
Förändring av kortfristiga fordringar	-46 357	-87 312
Förändring av leverantörsskulder	6 151	95 076
Förändring av kortfristiga skulder	-105 269	275 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 250 876	2 542 475

Investeringsverksamheten

Investeringar	-552 690	-50 591
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-552 690	-50 591

Finansieringsverksamheten

Amortering lån	-1 544 268	-5 880 765
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 544 268	-5 880 765

Årets kassaflöde

-846 082 -3 388 881

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	7 524 517	10 913 398
Likvida medel vid årets slut	6 678 435	7 524 517

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Garagerenovering	20 år
Motorvärmare garage	20 år
Tvättutrustning	15 år
Utemöbler	12 år
UC	30 år
Radiatorventiler	30 år
Loftgångsdörrar, fönterpartier	40 år
Balkonger och loftgångar	50 år
Fjärrvärme	50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	10 917 962	10 566 408
Hyror lokaler	365 590	364 480
Hyror garage och parkeringsplatser	1 177 500	1 107 075
Hysesbortfall garage och p-platser	-98 795	-85 214
Hysesbortfall lokaler	-65 340	-65 340
Gemensamhetslokal	2 150	
	12 299 067	11 887 409

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Andrahandsuthyrning	141 087	113 971
Bredbandsavgift	329 675	334 500
Balkonginglasning	1 156 800	1 156 800
Försäkringsersättning	41 665	0
Övriga intäkter, överlåtelse, pant, övernattning	97 953	45 453
	1 767 180	1 650 724

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel Avtal	1 418 554	1 370 461
Fastighetsskötsel Övrigt	58 463	47 224
Snöröjning, sandning, sopning.	392 340	293 272
Städ, mattor, fönsterputs Avta	0	36 941
Serviceavtal Hiss, Port	103 179	87 121
Besiktning hiss, port etc.	22 389	15 768
Larmavtal, bevakning, jour	79 316	88 054
Övriga köpta tjänster	44 481	35 462
Reparationer	1 739 257	667 961
Planerat Underhåll	1 278 995	1 831 878
El	395 200	538 186
Uppvärmning	2 037 996	1 796 840
Vatten	806 082	683 781
Avfallshantering	438 737	421 404
Försäkringspremier	276 608	269 588
Kommunikation/Internet	584 711	534 680
Fastighetsskatt	366 960	366 960
	10 043 268	9 085 581

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förbrukningsmaterial	10 104	0
Påminnelse, inkassotjänster	3 335	4 463
Trycksaker	8 563	4 125
Ersättningar till revisor	31 625	27 250
Övriga förvaltningskostnader	81 622	115 001
Redovisningstjänster	279 339	273 680
Bankkostnader	2 638	1 250
Föreningsavgifter	22 394	12 295
Konstaterade kundförluster	18 459	0
	458 079	438 064

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Styrelsearvoden och övriga ersättningar	165 750	182 000
Sociala kostnader	35 153	40 054
	200 903	222 054

Not 7 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	89 097 315	89 097 315
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 097 315	89 097 315
Ingående avskrivningar	-26 413 129	-24 934 837
Årets avskrivningar	-1 478 292	-1 478 292
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 891 421	-26 413 129
Utgående redovisat värde	61 205 894	62 684 186
Taxeringsvärden bostäder	106 000 000	106 000 000
Taxeringsvärden lokaler	4 896 000	4 896 000
	110 896 000	110 896 000
Bokfört värde byggnader	60 187 244	61 665 536
Bokfört värde mark	1 018 650	1 018 650
	61 205 894	62 684 186

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	3 028 818	2 978 227
Inköp		50 591
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 028 818	3 028 818
Ingående avskrivningar	-842 699	-735 848
Årets avskrivningar	-110 710	-106 851
Utgående ackumulerade avskrivningar	-953 409	-842 699
Utgående redovisat värde	2 075 409	2 186 119

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden		0
Inköp	552 690	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	552 690	0
Utgående redovisat värde	552 690	0

Not 10 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	12 886	55 472
	12 886	55 472

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Försäkring		66 374
Förvaltningsarvode		138 355
Vatten	83 436	63 267
Kabel TV	87 752	41 213
Övriga kostnader/intäkter	198 461	22 439
Upplupna ränteintäkter	96 129	87 774
	465 778	419 422

Not 12 Kassa och Bank

	2024-08-31	2023-08-31
Handelsbanken	2 534 895	5 494 006
SBAB	2 083 805	2 030 511
Handelsbanken	2 059 735	0
	6 678 435	7 524 517

Not 13 Långfristiga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skulder som förfaller mer än 5 år efter balansdagen	54 263 241	55 807 149
	54 263 241	55 807 149

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek	4,8	2024-10-11	1 283 158	1 319 302
Stadshypotek	4,45	2028-07-30	3 019 494	3 088 118
Stadshypotek	1,04	2025-09-01	2 615 053	2 759 053
Stadshypotek	5,23	2023-09-11	1 507 538	1 549 414
Stadshypotek	0,99	2024-12-30	1 775 537	1 828 537
Stadshypotek	1,30	2024-12-30	999 420	1 009 996
Stadshypotek	3,95	2024-12-01	21 204 149	21 691 601
Stadshypotek	3,95	2024-12-01	6 300 508	6 445 348
Stadshypotek	3,89	2026-03-30	7 255 192	7 421 024
Stadshypotek	4,8	2024-10-02	3 036 650	3 105 274
Stadshypotek	3,64	2028-01-30	11 570 000	11 830 000
Stadshypotek	1,15	2024-09-30	1 417 882	1 481 182
			61 984 581	63 528 849

Enligt lånespecifikation ovan finns åtta lån med villkorsändringsdag under år 2024-2025 (nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder.

Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2024-2025.

Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Företagsinteckning	76 020 152	76 020 152
	76 020 152	76 020 152

Not 16 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmars reparationsfond	665 452	674 855
Sociala avgifter och skatt	2 456	2 456
	667 908	677 311

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	300 414	280 892
Hysesintäkter och avgifter	1 077 643	1 099 006
Reparationer		109 377
El	24 022	26 131
Värme	92 778	80 510
Avfallshantering	4 051	2 733
Revision	30 000	26 125
	1 528 908	1 624 774

Underskrifter

Östersund 2024-12-12



Anders Bergman
Ordförande



Natalia Pettersson



Ann-Sofi Andersson



Annvor Kristoffersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 19/12 - 24

Ernst & Young AB



Helena Huss
Auktoriserad revisor



Tomas Nielsen
Föreningsvald revisor