

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Svarvaren

Org.nr. 793200-0131

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Föreningen registrerades 1953-12-28 hos Bolagsverket. Den ekonomiska planen registrerades 1953-12-28. De aktuella stadgarna registrerades 2018-01-30.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Fastigheten:

Föreningen äger fastigheten Svarvaren 12, Frösön i Östersunds kommun. Fastighetens adress är Hornsgatan 28. På denna tomt har uppförts bostadshus med sammanlagt 20 lägenheter. På fastigheten finns tillgång till 21 parkeringsplatser med motorvärmare samt 13 garageplatser. Nybyggnadsåret är 1956. Värdeår 1956.

Den totala byggrätten ovan mark är 1 480 kvm. Den totala boarean (BOA) uppgår till 1 220 kvm och lokalarean (LOA) till 444 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland.

Lägenhetsindelning:

7 lägenheter med 1 rum och kök med en genomsnittlig yta av 41,2 kvm.
7 lägenheter med 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 57,7 kvm.
1 lägenheter med 3 rum och kök med en genomsnittlig yta av 92 kvm.
5 lägenheter med 4 rum och kök med en genomsnittlig yta av 87,2 kvm.

Av dessa 20 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetens tekniska status

Utifrån underhållsplanen som den årliga tekniska besiktningen planerar styrelsen föreningens framtida underhåll.

Genomfört Underhåll	År	Belopp
Målning källargångar	2018	80 tkr
Renovering av avlopp och brunnar	2020	633 tkr
Fönsterbyte hela fastigheten	2021	1 038 tkr
Relining av stammarna	2022	719 tkr
Byte cirkulationspump	2024	25 tkr
OVK Besiktning	2024	14 tkr

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättningen till yttre fond ska göras enligt underhållsplan.

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

Styrelsens sammansättning:

Styrelseledamöter:

Jens Ek, Ordförande

Paul Gunnarsson

Lena Lundström

Mikael Svejgård

Styrelsesuppleant:

Lillian Appelqvist

Carolina Ljungström

Valberedning

Liss Jonasson

Revisorer

Hellström & Hjelm Revision AB

Firman tecknas av styrelsen, alternativt två ledamöter i förening.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen av föreningen utförs av Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning AB.

Den tekniska förvaltningen utförs av HSB Södra Norrland samt Toréns Entreprenad AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 4 % samt parkeringsavgifterna med 50:-/ månad. Højningen trädde i kraft 2024-01-01.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 2% samt bredbandstillägget med 100:-/månad. Højningen trädde i kraft 2025-01-01.

Medlemsinformation

Vid början av året uppgick medlemsantalet till 27 st medlemmar fördelat på de 20 lägenheterna. 3 st överlåtelse har skett under räkenskapsåret 240101-241231 där 3 st medlemmar lämnat och 6 st medlemmar tillkommit. Således har föreningen 30 st medlemmar vid räkenskapsårets slut.

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

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 084 386	1 033 877	1 031 193	954 436
Resultat efter finansiella poster	57 518	10 966	-607 021	-938 042
Soliditet (%)	38,21	36,95	36,51	41,2
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	654	629	629	616
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,5	74,2	74,4	76,3
Skuldsättning (kr/kvm)	2 423	2 490	2 550	2 616
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 305	3 396	3 478	3 569
Sparande (kr/kvm)	108	74	136	140
Räntekänslighet (%)	5,0	5,4	5,5	5,8
Energikostnad (kr/kvm)	179	163	151	168

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1 220 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1 664 kvadratmeter.

I Energikostnad ingår vatten, el & värme.

Föreningen gör ett resultat på 57 tkr. I resultatet ingår avskrivningar på föreningens fastighet och övriga tillgångar om 107 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens tillgångar men påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen gör ett likvidöverskott på 17 tkr efter amorteringar av föreningens lån samt förändring i fordringar och skulder, se Kassaflödesanalys sida 9.

Största enskilda kostnadspost utöver avskrivningar är fjärrvärmens, denna uppgick till 195 tkr och har även aviserat om procentuell uppgång även år 2025. Räntekostnader på fastighetslån är en annan väsentlig kostnadspost, dessa uppgick till 158 tkr. Kommande räkenskapsår har 3 av våra 4 lån villkorsändringsdag och vi har beräknat i budgetarbetet för kommande räkenskapsår att räntekostnaderna år 2025 kommer hamna på ca: 135 tkr. I dagsläget när vi nu under nya året bundit om några av lånen så ser vi att vi kommer komma ännu lite lägre, mest troligt en total räntekostnad kommande år på 128 tkr.

Styrelsen arbetar aktivt och långsiktigt med att säkerställa att föreningen ska ha en ekonomi i balans vilket bl.a. innebär att en budget upprättas för varje räkenskapsår och man ser över/planerar för kommande underhållsarbete utifrån underhållsplanen. För att möta ökade driftskostnader, kommande underhåll, samt fortsatt relativt höga räntekostnader höjde föreningen årsavgifterna med 4% 2024-01-01 och höjde då även parkeringsavgifterna med 50:-/månad. Därefter ytterligare 2% i ökning på årsavgifterna efter räkenskapsårets slut, höjde då även bredbandstillägget med 100:-/månad.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	737 650	4 069 502	50 000	-2 281 555	10 966
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			50 000	-39 034	-10 966
Årets resultat					57 518
Belopp vid årets utgång	737 650	4 069 502	100 000	-2 320 589	57 518

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 320 589
Årets resultat	57 518
	<u>-2 263 071</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	50 000
Balanseras i ny räkning	<u>-2 313 071</u>
	-2 263 071

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 084 386	1 033 877
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 084 386	1 033 877
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-683 040	-666 856
Övriga externa kostnader	4	-66 269	-55 051
Personalkostnader	5	-12 142	-36 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-107 740	-112 909
Summa rörelsekostnader		-869 191	-871 242
Rörelseresultat		215 195	162 635
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	507
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 745	-152 176
Summa finansiella poster		-157 677	-151 669
Resultat efter finansiella poster		57 518	10 966
Resultat före skatt		57 518	10 966
Årets resultat		57 518	10 966

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	6 041 000	6 138 375
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Inventarier, verktyg och installationer		33 308	43 673
Summa materiella anläggningstillgångar		6 074 308	6 182 048
Summa anläggningstillgångar		6 074 308	6 182 048

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 070	1 290
Övriga fordringar		25 060	25 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	122 138	112 814
Summa kortfristiga fordringar		149 268	139 475

Kassa och bank

Kassa och bank		694 826	677 534
Summa kassa och bank		694 826	677 534

Summa omsättningstillgångar		844 094	817 009
-----------------------------	--	---------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR		6 918 402	6 999 057
------------------	--	-----------	-----------

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		737 650	737 650
Uppskrivningsfond		4 069 501	4 069 501
Fond för yttre underhåll		100 000	50 000
Summa bundet eget kapital		4 907 151	4 857 151

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 320 589	-2 281 555
Årets resultat		57 518	10 966
Summa fritt eget kapital		-2 263 071	-2 270 589

Summa eget kapital

2 644 080 2 586 562

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 108 736	2 520 740
Summa långfristiga skulder		1 108 736	2 520 740

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 923 382	1 622 342
Leverantörsskulder		85 687	84 321
Övriga skulder		1 581	1 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	154 936	183 511
Summa kortfristiga skulder		3 165 586	1 891 755

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 918 402 6 999 057

Not

2024-12-31

2023-12-31

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		215 195	162 635
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		107 740	112 909
Erhållen ränta mm		68	507
Erlagd ränta		-157 745	-152 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		165 258	123 875
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-780	596
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-9 013	-9 031
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		1 366	16 136
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-28 575	18 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten		128 256	150 303
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-110 964	-99 771
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-110 964	-99 771
Förändring av likvida medel		17 292	50 532
Likvida medel vid årets början		677 534	627 002
Likvida medel vid årets slut		694 826	677 534

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2), samt 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgifter

Föreningens fastighetstaxering är från år 2024. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 630 kr för varje bostadslägenhet. Om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas i stället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 630 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvode har utbetalats i enlighet med not 5.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	25
Inventarier, verktyg och installationer	20
Förbättringsutgifter på annans fastighet	20
Övriga materiella anläggningstillgångar	5-20

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värderminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter bostäder	797 526	766 852
	Hyrer garage och parkeringsplatser	180 430	152 237
	Avgift Bredband	48 000	48 000
	Övriga intäkter	58 430	66 788
		1 084 386	1 033 877

NOTER

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel entreprenad	-69 472	-66 712
Snöröjning	-42 873	-84 497
Material	-149	-2 176
Summa fastighetsskötsel	-112 494	-153 385
Reparationer och underhåll	2024	2023
Löpande underhåll	-42 321	-28 536
Summa reparationer och underhåll	-42 321	-28 536
Taxebundna kostnader och uppvärmning	2024	2023
El	-40 425	-46 096
Värme	-195 831	-177 537
Vatten	-61 848	-47 658
Sophämtning	-77 246	-66 091
Kabel-tv, bredband, porttelefon	-84 264	-81 204
Summa taxebundna kostnader och uppvärmning	-459 614	-418 586
Försäkringar och fastighetsskatt/avgift	2024	2023
Försäkringspremier	-26 461	-25 020
Fastighetsskatt bostäder	-32 600	-31 780
Fastighetsskatt lokal	-9 550	-9 550
Summa försäkringar och fastighetsskatt/avgift	-68 611	-66 350
Summa Total	-683 040	-666 856

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode	-27 500	-27 500
Revisionsarvoden	-20 469	-16 850
Övriga administrationskostnader	-13 978	-16 352
Bankkostnader	-3 522	-3 320
Övriga externa kostnader	-800	8 971
	-66 269	-55 051

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	-10 000	-30 000
Sociala avg	-2 142	-6 426
	-12 142	-36 426

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 388 511	4 388 511
	Utgående anskaffningsvärden	4 388 511	4 388 511
	Ingående avskrivningar	-2 258 092	-2 181 232
	Årets avskrivningar	-76 860	-76 860
	Utgående avskrivningar	-2 334 952	-2 258 092
	Ingående uppskrivningar	4 007 956	4 028 471
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-20 515	-20 515
	Utgående uppskrivningar	3 987 441	4 007 956
	Redovisat värde	6 041 000	6 138 375
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	4 212 000	4 212 000
	Byggnader	10 095 000	10 095 000
		14 307 000	14 307 000

Markvärde ingår med 2 018 000kr, ingen avskrivning sker på marken.

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	676 123	676 123
	Utgående anskaffningsvärden	676 123	676 123
	Ingående avskrivningar	-632 450	-616 916
	Årets avskrivningar	-10 365	-15 534
	Utgående avskrivningar	-642 815	-632 450
	Redovisat värde	33 308	43 673

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Uppluppen intäkt Brf Frösöhem nr 1	44 590	39 306
	Förutbetald kostnad Vatten	6 747	4 698
	Förutbetald kostnad Tv&Bredband	21 322	21 066
	Förutbetald kostnad Sophämtning	3 611	3 915
	Förutbetald kostnad fastighetsskötsel	17 928	17 368
	Förutbetald försäkringspremie	27 940	26 461
		122 138	112 814

NOTER

Not 9 Långfristiga lån

Kreditgivare / Villkorsändringsdag	Räntesats*	Ing.skuld	Årets amortering	Utg.skuld	Kommande års amortering
Stadshypotek 2025-04-01 (3mån)	4,05%	426 014	-11 688	414 326	-11 688
Stadshypotek 2027-03-30 (5år)	2,96%	1 157 744	-24 504	1 133 240	-24 504
Stadshypotek 2025-01-02 (3mån)	4,60%	1 141 824	-44 772	1 097 052	-44 772
Stadshypotek 2025-01-30 (2år)	4,16%	1 417 500	-30 000	1 387 500	-30 000
Kortfristig del av långfristig skuld		-1 622 342		-2 923 382	
		2 520 740	-110 964	2 520 740	-110 964

* Senast kända ränta.

Under kommande år har 3 av lånen villkorsändringsdag, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån tillsammans med kommande års amortering. (enligt RevU-18).

Villkorsändringar som skett efter räkenskapsårets slut:

Lån om 414 326:- (3månader), ränta 3,85%

Lån om 1 085 859:- (2år), ränta 3,31%

Lån om 1 387 500:- (1år), ränta 3,09%

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna arvoden inkl sociala avg	12 142	36 426
Förutbetalda årsavgifter	82 114	80 502
Upplupna utgiftsräntor	24 973	28 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 707	37 810
	154 936	183 511

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	4 465 000	4 465 000

NOTER

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

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.

NOTER

Östersund

Signering som framgår av digital signatur

Jens Ek
Ordförande

Lena Lundström

Paul Gunnarsson

Mikael Svejgård

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signatur

Håkan Hjelm

Hellström och Hjelm AB

Följande handlingar har undertecknats den 29 april 2025



Årsredovisning Brf Svarvaren 2024.pdf

(399380 byte)
SHA-512: 09cedcc47bc074302a754dc11da4ff9508dc5
aa2356cee7f533e4074da5d711ef3f476845eb4321bd3
ddd52f1e6de08b536b44150b7661bb82a5467711ce2cc

Underskrifter

2025-04-28 10:24:07 (CET)



Jens Eije Albin Ek

jens.ek.anttila@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-28 10:26:18 (CET)



Lena Lundström

lundstrom.lena@hotmail.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 11:02:13 (CET)



Mikael Svejgård

wassdahl@live.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 08:51:13 (CET)



Paul Gunnarsson

paul.gunnarsson@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 11:29:45 (CET)



Håkan Hjelm

hakan.hjelm@hhrevision.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR BRF Svarvaren

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
4d7d0d6f80a554cf289d795f56406799b87b02ce0df88cf93596e1c877cd2762e2e55d2520585fc3551a7aa515424c388482ebe9bae27874c4787cd55f88ea
21



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.