

Årsredovisning

Tullvakten i Östersund Brf

Org nr 769637-1090

Styrelsen för Tullvakten i Östersund Brf

avger härmed årsredovisning för

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14
Definition av nyckeltal	15

Kontaktinformation

Tullvakten i Östersund Brf
c/o Fastighetsekonomi, Prästgatan 31 B, 831 31 Östersund
063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen omfattar även mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen har förvärvat fastigheten, inklusive tomten, Tullvakten 3, Östersunds kommun. Den införskaffas genom förvärv av samtliga aktier i Hemmingfast AB, org.nr. 556827-2776 innehållande fastigheten. Fastigheten överfördes sedan till bostadsrättsföreningen och Hemmingfast AB avvecklades.

Lägenheter o lokaler

Den totala byggnadsytan för bostäder är 677,9 kvm.

De 9 lägenheterna fördelas enligt nedan:

2 lägenheter med 1 rum och kök

2 lägenheter med 2 rum och kök

5 lägenheter med 3 rum och kök

Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har även två butikslokaler (60kvm och 100 kvm), en lokal på våning 2 (128kvm) och en källarlokal (50kvm). Lokalerna har en sammanlagd yta av 335 kvm.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde 2022

Byggnad	9 179 000
Mark	<u>2 644 000</u>
	11 823 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme. Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt underhållsplan. Finns ingen underhållsplan sker avsättningen enligt ekonomisk plan.

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



Föreningsfrågor

Tullvakten i Östersund Brf, org.nr 769637-1090 registrerades 2019-01-16.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter var och en för sig.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 14 medlemmar fördelade på 9 medlemslägenheter.

Föreningen har f n 3 hyresgäster:

Evéli AB

Praktikertjänst AB

Husman & Hagberg

Källarlokalen används för föreningens möten samt för korttidsuthyrning.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Avtal finns med Jämtkraft om elleverans.

Serviceavtal har tecknats med Hiss-Craft i Norrland AB och gäller båda hissarna i hus A. Service utförs 2 gånger per år.

Inget serviceavtal har tecknats med Autovent AB för ventilationsanläggningen. Vi beställer service 1 gång per år.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2024 haft följande sammansättning

Nina Olausson	Ledamot, Ordförande
Raquel Johansson	Ledamot
Magnus Olausson	Ledamot
Fredrik Kåre Hansson	Ledamot
Per Hemmingsson	Suppleant

Revisorer

Ulf Mattsson är föreningens revisor.

Styrelsesammanträden

Föreningen har under året haft ett årsmöte den 5 maj 2024 och två (2) styrelsemöten.

Årets överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse skett.

Den 26 januari 2024, lägenhet 1103
Advokatfirman D`oliwa.

Vid lägenhetsöverlåtelse kan enligt stadgarna köparen debiteras en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pansättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet.

Årets händelser

Källarlägenheten har fått kompletterande utrustning och korttidsuthyrningen har bedrivits i bra omfattning.

Föreningens ekonomi

Föreningens lån är omförhandlat och gäller t o m 1.9.2025

Föreningen gör i år en resultatmässig förlust på cirka 169 Kkr. Rensat från avskrivningar är likvidflödet från årets verksamhet positivt med cirka 164 Kkr, eftersom avskrivningar inte påverkar likviditeten. Tas hänsyn även till förändringar i rörelseresultatet samt årets amorteringar och investeringar är årets kassaflöde negativt med -52 Kkr.

Föreningens största kostnadsposter är för värme samt räntekostnader.

Styrelsen följer noga kostnadsutveckling och kommer att vidtaga åtgärder för att föreningen långsiktigt ska uppfylla sina ekonomiska åtaganden.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 580 000	74 000	-486 470	-169 241	18 998 289
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		32 000	-32 000		
Balanseras i ny räkning			-169 241	169 241	
Årets resultat				-202 642	-202 642
Belopp vid årets utgång	19 580 000	106 000	-687 711	-202 642	18 795 647

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning, Kkr	615	442	363	717	
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-203	-169	-164	-206	
Räntekostnader i förhållande till intäkt	53,82%	33,13%	18,16%	18,16%	
Soliditet, %	62,0	62,0	62,0	62,0	
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	907,2	652,1	534,9	534,9	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	58,8	53,6	51,1	50,6	
Energikostnader per kvm	170,0	169,8	152,2	175,8	
Sparande per kvm	192,3	241,6	243,1	178,5	
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	16 631	16 717	16 868	17 041	
Total skuldsättning per kvm	11 098	11 156	11 257	11 372	
Skuldsättningsgrad %	60	60	60	60	
Skuldkvot/Räntekänslighet	10,8	13,7	16,1	16,1	
Genomsnittlig skuldränta, %	4,98	2,41	1,12	1,12	
Fastighetens belåningsgrad, %	37,9	37,6	37,6	37,6	
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	28 879	28 879	28 879	28 879	

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-687 711
Årets resultat	-202 642
	-890 353
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	32 000
I ny räkning överföres	-922 353
	-890 353

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 046 411	824 565
Summa rörelseintäkter		1 046 411	824 565
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-299 948	-339 249
Övriga externa kostnader	3	-53 409	-48 511
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-333 016	-333 016
Summa rörelsekostnader		-686 373	-720 776
Rörelseresultat		360 038	103 789
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		504	173
Räntekostnader fastighetslån		-563 184	-273 203
Resultat efter finansiella poster		-202 642	-169 241
ÅRETS RESULTAT		-202 642	-169 241

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	29 792 310	30 119 700
Inventarier	6	100 206	105 832
		29 892 516	30 225 532
Summa anläggningstillgångar		29 892 516	30 225 532
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 183	0
Övriga fordringar		14 742	45 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	9 898	7 777
		31 823	53 027
Kassa och bank		358 261	306 247
Summa omsättningstillgångar		390 084	359 274
SUMMA TILLGÅNGAR		30 282 600	30 584 806

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 580 000	19 580 000
Yttre reparationsfond		106 000	74 000
		19 686 000	19 654 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-687 711	-486 470
Årets resultat		-202 642	-169 241
		-890 353	-655 711
Summa eget kapital		18 795 647	18 998 289
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	0	11 275 875
		0	11 275 875
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	11 275 875	58 500
Leverantörsskulder		18 813	19 631
Skatteskulder		16 944	60 380
Övriga kortfristiga skulder		9 177	8 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	166 144	163 509
		11 486 953	310 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 282 600	30 584 806

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	360 038	103 789
Årerföring gjorda avskrivningar	333 016	333 016
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	693 054	436 805
Erhållen ränta	504	173
Erlagd ränta	-563 184	-273 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten	130 374	163 775
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	21 204	53 534
Leverantörsskulder- förändring	-818	-197 375
Kortfristiga skulder - förändring	-40 246	29 795
Kassaflöde från rörelseresultat	-19 860	-114 046
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-58 500	-102 375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-58 500	-102 375
Årets kassaflöde	52 014	-52 646
Likvida medel vid årets början	306 247	358 893
Likvida medel vid årets slut	358 261	306 247

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och (BFNAR 2012:1)
Årsredovisning och koncernredovisning (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 ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Stomme/grund/Innerväggar	100
Värme/sanitet/rör	50
El	40
Yttertak	40
Fasad	50
Fönster	50
Restpost	40

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och bokförda avskrivningar är redovisade som bokslutsdisposition.

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 ingen anställd personal.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	615 108	442 101
Hyresintäkter lokaler	410 511	376 342
Andrahands uthyrning	8 126	2 861
Pant- och Överlåtelseavgifter	3 056	1 313
Övriga intäkter	9 610	1 948
Summa	1 046 411	824 565
Not 2 Driftkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Snöröjning o markunderhåll	-713	-357
Bevakning o Besiktningskostnader	-11 650	-11 689
Övriga externa kostnader	0	-479
Summa	-12 363	-12 525
<u>Reparationer</u>		
Reparation bostäder	0	-3 687
Reparation gemensamma lokaler	0	-1 133
Reparation installationer samt hiss	-39 805	-65 576
Summa	-39 805	-70 396
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-29 673	-37 532
Värme	-108 479	-104 800
Vatten o avlopp	-34 601	-30 235
Sophämtning	-18 616	-29 005
Summa	-191 369	-201 494
<u>Övrigt</u>		
Fastighetskatt/avgift	-44 580	-44 211
Fastighetsförsäkring	-11 831	-10 623
Summa	-56 411	-54 834
Summa driftkostnader	-299 948	-339 249

Not 3 Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-41 702	-39 355
Förvaltningsarvoden utöver avtal	-4 839	-3 758
Övriga administrationskostnader	-6 868	-5 398
Summa	-53 409	-48 511
Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar på byggnader	-327 390	-327 390
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-5 626	-5 626
Summa	-333 016	-333 016
Not 5 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	31 210 000	31 210 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 210 000	31 210 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 090 300	-762 910
Årets avskrivningar enligt plan	-327 390	-327 390
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 417 690	-1 090 300
Utgående redovisat värde	29 792 310	30 119 700
Varav;		
Bokfört värde mark	9 384 000	9 384 000
Bokfört värde byggnad	20 408 310	20 735 700
Utgående bokfört värde	29 792 310	30 119 700
Taxeringsvärden		
Byggnader	9 179 000	9 179 000
Mark	2 644 000	2 644 000
Summa	11 823 000	11 823 000
Not 6 Inventarier och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	112 525	112 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 525	112 525
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 693	-1 067
Årets avskrivningar enligt plan	-5 626	-5 626
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 319	-6 693
Utgående bokfört värde	100 206	105 832

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	8 076	7 777
Övriga förutbetalda kostnader	<u>1 822</u>	<u>0</u>
Summa	9 898	7 777

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	4,97%	2025-09-01	11 275 875	11 334 375
Kortfristig del			-11 275 875	-58 500
Summa			0	11 275 875

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	111 943	103 647
Upplupen ränta	46 701	46 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>7 500</u>	<u>12 919</u>
Summa	166 144	163 509

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>11 700 000</u>	<u>11 700 000</u>
Summa	11 700 000	11 700 000

Östersund / 2025

Nina Olausson
Ordförande

Raquel Johansson

Fredrik Kåre Hansson

Magnus Olausson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025

Ulf Mattsson
Förtroendevald revisor

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 %.