

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Stormhatten

Org.nr. 793200-0321

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	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 där med en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades 1954-11-24 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-03-14.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stormhatten 4 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 5 st flerbostadshus på adresserna Krondikesvägen 30,32,34,36 samt Norra Torlandsgatan 17. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar i Jämtland.

Lägenheter

Total bostadsyta (BOA) 6 647 m²

Benämning lägenheter	Antal
1 rum och kök	21
2 rum och kök	58
3 rum och kök	27
4 rum och kök	9
Totalt	115

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Taxeringsvärde

Årets taxeringsvärde	73 927 000kr
Föregående års taxeringsvärde	73 927 000kr

Personal

Vicevärdens uppgifter har utförts av Margareta Fastesson & Joakim Nilsson.

Föreningens förvaltning

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen tecknat avtal med Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning AB. Fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med HSB samt Mellansvenska städ AB trappstädning.

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. Eventuella underhållskostnader specificeras nedan.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll senaste åren:

Markarbete, gräsmatta, lagning asfalt m.m	2020
Inköp parkgrill m tillbehör	2020
Radonmätning	2020
Kompletteringar material till skyddsrum	2022
Etapp 1 Renovering samlingslokal	2022
Ny basketplan	2022
Ny från luftsfläkt	2022
Vägbom till området	2022
Parkgrill	2022
Teknik till samlingslokal, projektor, ljud, mick	2022
Slutförande av renovering samlingslokal	2023
Färdigställande av installation laddstolpar	2023
OVK besiktning	2023
Ny stenläggning framför hus B,C och E	2023
Borttagning av rosenbuskar och byggnation staket	2023
Ny nödtelefon i hiss	2023
Trädfällning	2023
Byggnation Cykelförråd	2024
Nyasfaltering alla asfaltsytor	2024
Reparation Cykelnedgångar	2024
Ny tvättmaskin hus E	2024
Radonmätning	2024
Renovering lekstuga	2024

Efter senaste årsstämma och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning.**Styrelse:**

Joakim Larsson, Ordförande

Joakim Nilsson, Ledamot

Bo Berglund, Ledamot

Lena Sundin, Ledamot

Örjan Odén, Ledamot

Karoline Karlsson, Sekreterare

Roger Malmberg, Suppleant

Revisorer: Per-Erik Björk ordinarie, Merethe Eidissen ordinarie, Ute Berglund suppleant.

Valberedning: Lena Sundin som sammankallande, Eva-Karin Lindström och Gunnar Wallin.

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma 2024-05-15. Styrelsen har hållit 13 sammanträden samt 8 arbetsmöten under året.

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Föreningens firma tecknas av två i förening av Margareta Fastesson, Joakim Larsson, Joakim Nilsson, Lena Sundin.

BRF Stormhatten

Org.nr. 793200-0321

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen beslutat om en uppskrivning av marken med 8 mnkr.

Inga andra väsentliga händelser under räkenskapsåret utöver de reparationer/underhåll som nämnts under Teknisk status på sida 3.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen höjde årsavgifterna med 5% fr.o.m. 2025-01-01.

I januari år 2025 påbörjades testprojekt i alla lägenheter i 36 A för att öka luftgenomströmningen och därigenom ventilerar ut radonet som år 2024 års mätning påvisade. Just nu genomförs en ny radonmätning efter dessa åtgärder.

Medlemsinformation

3 nummer av Bo-Info har getts ut till medlemmarna under 2024. Föreningens hemsida har kontinuerligt uppdaterats.

Medlem i föreningen uppgick vid årets

början till 145 st

Nyttillkomna medlemmar 11 st

Avgående medlemmar 8 st

Medlemsantal vid årets slut 148 st

Under året har 7 st överlåtelser skett med tillträdesdag under 2024.

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

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 910 185	4 893 168	4 706 507	4 623 564
Resultat efter finansiella poster	-1 713 353	-905 287	55 215	514 801
Soliditet (%)	26,29	7,91	13,3	13,2
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	699	699	669	661
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,3	91,5	91,5	93,0
Skuldsättning (kr/kvm)	3 162	3 239	3 318	3 391
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 162	3 239	3 318	3 391
Sparande (kr/kvm)	118	121	174	-
Räntekänslighet (%)	4,5	4,6	5,0	5,1
Energikostnad (kr/kvm)	256	248	216	209

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 6 647 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 6 647 kvadratmeter.

I Energikostnad ingår vatten, el & värme.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för året 2024 är en förlust på -1,7 mnkr. Anledningen till förlusten beror framförallt på att föreningen utfört större reparations- & underhållsarbeten. Föreningen har asfalterat om alla föreningens asfaltsytor till en kostnad på ca. 1 mnkr samt renoverat cykelnedgångar till en kostnad på 218 tkr. Utöver det har föreningen haft ökade driftskostnader för vatten & värme. Brf:ens största enskilda kostnadspost är avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastigheter och inventarier, den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Se totala kassaflödet på sida 9.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	210 300	223 680	640 000	1 915 841	-974 623
Uppskrivningsfond mark				8 000 000	
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-150 000	150 000	
Föregående års resultat				-974 623	974 623
Årets resultat					-1 782 689
Belopp vid årets utgång	210 300	223 680	590 000	8 991 218	-1 782 689

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	991 218
Uppskrivningsfond Mark	8 000 000
Årets resultat	-1 782 689
	<u>7 208 529</u>
Förslag till disposition:	
Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-590 000
Balanseras i ny räkning	<u>7 698 529</u>
	7 208 529

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01	2023-01-01
	Not	2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 910 185	4 893 168
Övriga rörelseintäkter	3	27 898	33 312
Summa rörelseintäkter m.m.		4 938 083	4 926 480
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 659 885	-3 433 883
Övriga externa kostnader	5	-207 698	-186 292
Personalkostnader	6	-249 909	-239 141
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-853 478	-813 691
Kostnader av engångskaraktär	7	-1 005 034	-500 316
Summa rörelsekostnader		-5 976 004	-5 173 323
Rörelseresultat		-1 037 921	-246 843
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73 392	40 578
Räntekostnader och liknande resultatposter		-748 824	-699 022
Summa finansiella poster		-675 432	-658 444
Resultat efter finansiella poster		-1 713 353	-905 287
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		-69 336	-69 336
Summa bokslutsdispositioner		-69 336	-69 336
Resultat före skatt		-1 782 689	-974 623
Årets resultat		-1 782 689	-974 623

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	28 004 695	20 468 297
Inventarier, verktyg och installationer	9	<u>428 559</u>	<u>478 174</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		28 433 254	20 946 471

Summa anläggningstillgångar

2024-12-31

2023-12-31

Not

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		18 352	94 566
Övriga fordringar		11 902	115 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>481 473</u>	<u>452 986</u>
Summa kortfristiga fordringar		511 727	662 950

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>2 368 721</u>	<u>3 840 696</u>
Summa kassa och bank		2 368 721	3 840 696

Summa omsättningstillgångar

2 880 448

4 503 646

SUMMA TILLGÅNGAR

31 313 702

25 450 117

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		210 300	210 300
Reservfond		223 680	223 680
Fond för yttre underhåll		590 000	640 000
Summa bundet eget kapital		1 023 980	1 073 980

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		8 991 218	1 915 841
Årets resultat		-1 782 689	-974 623
Summa fritt eget kapital		7 208 529	941 218

Summa eget kapital		8 232 509	2 015 198
---------------------------	--	------------------	------------------

Avsättningar

Inre reparationsfond	11	770 301	777 571
Summa avsättningar		770 301	777 571

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	5 719 550	0
Summa långfristiga skulder		5 719 550	0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	15 298 803	21 529 853
Förskott från kunder		3 792	0
Leverantörsskulder		505 102	444 885
Skatteskulder		23 909	19 500
Övriga skulder		60 867	37 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	698 869	625 913
Summa kortfristiga skulder		16 591 342	22 657 348

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 313 702	25 450 117
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 037 921	-246 843
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		853 478	813 691
Erhållen ränta mm		73 392	40 578
Erlagd ränta		-748 824	-699 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-859 875	-91 596
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		76 214	-92 815
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		75 009	-57 970
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		60 217	-53 987
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		104 827	3 069
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-543 608	-293 299
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		-294 967	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		-45 294	-316 970
Omklassificering av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	251 940
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-340 261	-65 030
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-511 500	-523 500
Utbetald rep.fond		-76 606	-47 992
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-588 106	-571 492
Förändring av likvida medel		-1 471 975	-929 781
Likvida medel vid årets början		3 840 696	4 770 477
Likvida medel vid årets slut		2 368 721	3 840 696

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 årsredovisningar.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta 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.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	10-50
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av.

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Bostadsrätt	4 496 240	4 496 240
	Hysesintäkter lokaler inkl. förråd	58 236	58 287
	Hysesintäkter p-plats inkl. garage	187 250	179 025
	Bredband- och Tv tillägg	138 000	138 000
	Avgift andrahandsuthyrning	15 170	20 067
	Hysesintäkter samlingslokalen	2 500	1 550
	Försäljning el - laddstolpar	12 789	0
		4 910 185	4 893 169

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024	2023
	Överlåtelse samt pantsättningar	20 915	9 564
	Påminnelseavgifter	1 180	960
	Övriga ersättningar och intäkter	5 848	22 840
	Öres- och kronutjämning	-44	-52
		27 898	33 312

NOTER

Not 4	Driftskostnader	2024	2023
	HSB Rep & Underhåll	-201 381	-432 339
	HSB Fastighetsskötsel	-406 634	-418 411
	Trappstädning	-120 166	-114 942
	Fastighetsskötsel övrig	-6 220	-18 097
	Rep & underhåll övrig	-487 037	-90 490
	Vatten/avlopp	-376 984	-300 128
	Fjärrvärme	-874 269	-813 449
	Elkostnader Jämtkraft	-451 606	-535 590
	Renhållning	-179 843	-206 368
	Bevakningskostnader	-149 315	-117 947
	Försäkringar	-145 303	-137 373
	Avgift TV/Bredband Tele2	-224 222	-216 559
	Fastighetsskatt	-188 720	-184 005
	Vidarefakt El-förbrukning	151 815	151 815
		-3 659 885	-3 433 883
Not 5	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Förbrukningsinventarier	-2 134	-2 204
	Förbrukningsmaterial	-6 935	-7 204
	Möteskostnader	-10 697	-4 359
	Kontorskostnader	-6 692	-2 815
	Telekommunikation	0	-1 920
	Redovisningstjänster	-85 000	-85 000
	Övriga Redovisningstjänster	-38 287	-26 871
	Bankkostnader	-5 698	-6 062
	Föreningsavgifter	-8 270	-8 270
	Övriga externa kostnader	-23 361	-41 588
	Konsultarvoden	-20 625	0
		-207 698	-186 292
Not 6	Personal	2024	2023
	Lön vicevärd	-108 000	-108 000
	Arvode styrelse/revisor	-90 150	-67 700
	Lön extra arbete	0	-14 000
	Semesterlön	-12 960	-12 960
	Arbetsgivaravgifter	-38 799	-36 281
	Fora	0	-200
		-249 909	-239 141
Not 7	Kostnader av engångskaraktär	2024	2023
	Nyasfaltering alla asfaltsytor	-1 005 034	0
	Renovering samlingslokal, kök, kontor	0	-500 316
		-1 005 034	-500 316

NOTER

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	35 200 493	35 200 493
	Inköp	294 967	0
	Försäljningar/utrangeringar	8 000 000	0
	Utgående anskaffningsvärden	43 495 460	35 200 493
	Ingående avskrivningar	-21 732 196	-20 970 888
	Årets avskrivningar	-758 569	-761 309
	Utgående avskrivningar	-22 490 765	-21 732 196
	Ingående uppskrivningar på mark	7 000 000	7 000 000
	Utgående uppskrivningar	7 000 000	7 000 000
	Redovisat värde	28 004 695	20 468 297
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	54 127 000	54 127 000
	Byggnader	19 800 000	19 800 000
		73 927 000	73 927 000
Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 433 763	1 116 793
	Inköp	45 294	316 970
	Utgående anskaffningsvärden	1 479 057	1 433 763
	Ingående avskrivningar	-955 589	-903 206
	Årets avskrivningar	-94 909	-52 383
	Utgående avskrivningar	-1 050 498	-955 589
	Redovisat värde	428 559	478 174
Not 10	Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	2024	2023
	Avräkning sophantering Brf Blomängen	89 009	96 520
	Försäkring 2025	150 916	145 303
	Webbhotell	2 781	2 148
	HSB Fastighetsskötsel	52 833	51 184
	HSB Fast pris avtal 2025	13 663	13 236
	HSB Underhållsplan 2025	12 423	11 890
	Bostadsrätterna 2025	8 270	8 270
	Tele 2	56 297	55 568
	Östersunds kommun renhållning	12 769	0
	Östersunds kommun vatten	37 660	29 955
	Chargenode intäkter el	4 775	0
	Lånedragning	40 077	0
	Ränteintäkter	0	38 912
		481 473	452 986

NOTER

Not 11 Inre reparationsfond	2024-12-31	2023-12-31
Ingående fond	777 571	756 157
Årets uttag	-76 606	-47 922
Årets avsättning	69 336	69 336
	<u>770 301</u>	<u>777 571</u>

Not 12 Långfristiga skulder

Kreditgivare / Villkorsändringsdag	Räntesats*	Ing.skuld	Årets amortering	Utg.skuld
Nordea / 2025-03-28 (3 mån)	3,72	3 345 689	-84 000	3 261 689
Nordea / 2025-02-23 (3 mån)	3,11	4 207 625	-96 000	4 111 625
Nordea / 2025-03-23 (3 mån)	3,03	8 187 489	-262 000	7 925 489
Nordea / 2026-10-21 (2 år)	2,80	5 789 050	-69 500	5 719 550
Kortfristig del av långfristig skuld		-21 529 853		-15 298 803
Summa		0	-511 500	5 719 550

*Senast kända ränta

Under kommande år har 3 av 4 lån villkorsändringsdag, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån tillsammans med kommande års amortering. (enligt RevU-18). Föreningen har för avsikt att teckna om dessa lån vid villkorsändringsdagen. Kommande års planerade amortering är 430 000:-.

Not 13 Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	2024	2023
Räntekostnader	54 569	41 138
Jämtkraft El	37 716	57 401
Jämtkraft Värme	106 344	113 410
Snöröjning	27 985	10 063
Semesterlön inkl. sociala avgifter	15 443	15 443
Årsavgifter	411 518	382 167
Tvättmaskin	45 294	0
Renhållning	0	6 291
	<u>698 869</u>	<u>625 913</u>

Not 14 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	25 207 000	25 207 000

NOTER

Not 15 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

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.

ÖSTERSUND

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Joakim Larsson
Ordförande

Joakim Nilsson

Lena Sundin

Örjan Odén

Karoline Karlsson

Bo Berglund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Per-Erik Björk

Merethe Eidissen

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.