

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Östberget

Org.nr. 716462-1067

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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.

Föreningen har sitt säte i Östersund kommun. Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-05-20. Nuvarande stadgar registrerades 2021-10-22.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nybyggaren 4 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 10 lägenheter.

Byggnaden är uppförd 1992. Fastighetens adress är Fritzhemsgatan 17 på Frösön.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar, försäkran mot ohyra, kollektivt bostadsrättstillägg och kollektiv olycksfallsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	Lägenheter (bostadsrätt)	803,6
8	Carportplatser	
2	Parkeringsplatser	

Årets taxeringsvärde: 10 217 000kr

Föregående års taxeringsvärde: 10 217 000kr

Förvaltning

Föreningen sköter sedan 2021-01-01 den tekniska förvaltningen själva genom att kalla in expertis där det behövs. Föreningen sköter även trappstädningen själva samt snöskottning vid entréer och gångar. För snöröjning anlitas Toréns Entreprenad AB i Östersund.

Kameral förvaltning hanteras av Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning.

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.

Underhållsplan: Större planerade åtgärder sker enligt föreningens underhållsplan.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll under de senast 5 åren:

ÅR	Underhållsåtgärd
2019/2020	Målning av balkongernas träplankor, bygge av liten terrass vid nedre entré, bygge av stor terrass på gräsmattan med förvaringsdel för trädgårdsmöblerna. Nät staket renoverat och förlängt mot Fritzhemsgatan 19.
2020/2021	Inga väsentliga underhåll
2021/2022	Byggnation av carport inkl. markarbeten, underhåll av stödmur, byte av två (2) balkongdörrar, OVK besiktning och byte av låssystem.
2022/2023	Byte av två (2) st balkongdörrar
2023/2024	Byte av tre (3) st balkongdörrar

BRF Östberget

Org.nr. 716462-1067

Styrelsesammansättning

Efter senaste årsstämman och därpå följande konstituerandemöte har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelseledamöter:

Eva Granli Hoof, Ordförande

Camilla Eliasson, Ledamot

Åke Holmbom, Ledamot

Styrelsesuppleant:

Kjell Jönsson

Firmateckning har varit hela styrelsen, alltid två i förening.

Revisor och övriga funktionärer:

Margareta Larm, Lekmanarevisor

Valberedning har varit Bo Hoof.

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	763 878	734 316	735 447	734 258
Res. efter finansiella poster	95 365	63 846	73 128	49 114
Soliditet (%)	27,99	26,71	25,73	24,58
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	950	915	915	914
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,5	97,8	97,5	92,6
Skuldsättning (kr/kvm)	6 606	6 743	6 880	7 017
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 606	6 743	6 880	7 017
Sparande (kr/kvm)	375	354	277	215
Räntekänslighet (%)	6,95	7,38	7,53	7,68
Energikostnad (kr/kvm)	216	198	179	181

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 803,6 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 803,6 kvadratmeter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 4 % från och med 2023-07-01

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 4 % från och med 2024-07-01

Medlemsinformation

Vid början av året uppgick medlemsantalet i föreningen till 13 medlemmar fördelat på de 10 lägenheterna. Ingen överlåtelse har skett med tillträde under räkenskapsåret 230701-240630. Vid årets slut har föreningen således 13 st medlemmar.

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

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eg kapital
Belopp vid årets ingång	1 046 000	367 939	537 349	63 846	601 195
Återföring yttre fond		-70 000	70 000		70 000
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:		62 000	1 846	-63 846	-62 000
Årets resultat				95 365	95 365
Belopp vid årets utgång	1 046 000	359 939	609 195	95 365	704 560

Resultatdisposition

Styrelsens förslag till disposition av
föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad vinst
årets vinst

609 195

95 365

704 560

Styrelsen föreslår att
avsättning yttre fond
balanseras i ny räkning

70 000

634 560

704 560

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	763 878	734 316
Övriga rörelseintäkter	3	<u>3 231</u>	<u>16 216</u>
		767 109	750 532
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-382 889	-389 696
Övriga externa kostnader	5	-32 305	-38 475
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-180 885</u>	<u>-180 883</u>
		-596 079	-609 054
Rörelseresultat		171 030	141 478
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		476	236
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-76 141</u>	<u>-77 868</u>
		-75 665	-77 632
Resultat efter finansiella poster		95 365	63 846
Årets resultat		<u>95 365</u>	<u>63 846</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2024-06-30

2023-06-30

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

6 770 158

6 941 111

Inventarier, verktyg och installationer

7

28 309

38 241

6 798 467

6 979 352

Summa anläggningstillgångar

6 798 467

6 979 352

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

4 743

Aktuell skattefordran

2 554

2 964

Övriga fordringar

13 946

25 932

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

38 515

35 738

55 015

69 377

Kassa och bank

Kassa och bank

684 556

494 027

Summa kassa och bank

684 556

494 027

Summa omsättningstillgångar

739 571

563 404

SUMMA TILLGÅNGAR

7 538 038

7 542 756

BALANSRÄKNING		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 046 000	1 046 000
Fond för yttre underhåll		<u>359 939</u>	<u>367 939</u>
		1 405 939	1 413 939
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		609 195	537 349
Årets resultat		<u>95 365</u>	<u>63 846</u>
		704 560	601 195
Summa eget kapital		<u>2 110 499</u>	<u>2 015 134</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>0</u>	<u>5 308 582</u>
Summa långfristiga skulder		0	5 308 582
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 308 582	110 112
Leverantörsskulder		42 195	28 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>76 762</u>	<u>80 127</u>
Summa kortfristiga skulder		5 427 539	219 040
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 538 038	7 542 756

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		171 030	141 478
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		180 885	180 883
Erhållen ränta m.m.		476	236
Erlagd ränta		-76 141	-77 868
Betald inkomstskatt		0	2 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		276 250	247 233
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		4 743	-4 743
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		9 619	-24 316
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		13 394	7 709
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-3 365	-3 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten		300 641	222 370
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-110 112	-110 112
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-110 112	-110 112
Förändring av likvida medel		190 529	112 258
Likvida medel vid årets början		494 027	381 769
Likvida medel vid årets slut		684 556	494 027

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp).

Avskrivningar fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentlig skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastigheten anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,2% av anskaffningsvärdet. Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivningar inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan. Avsättningen och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1589 kr per lägenhet för 2023

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheten som inte kan hänföras till fastigheten. t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 292 577kr.

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2023/2024	2022/2023
	Årsavgifter bostäder	763 626	734 256
	Påminnelseavgifter	270	60
	Öresavrundning	-18	0
		<u>763 878</u>	<u>734 316</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023/2024	2022/2023
	Ersättning Låsbyte	0	16 216
	Återbäring Länsförsäkringar	3 231	0
		<u>3 231</u>	<u>16 216</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Förvaltningskostnader	2023/2024	2022/2023
	Fastighetsskötsel	-3 447	-6 166
	Snörenhållning	-26 141	-24 933
	Hissar serviceavtal	-25 325	-50 417
	Summa Förvaltningskostnader	-61 663	-81 516
	Reparation/underhåll	2023/2024	2022/2023
	Reparationer	-71 666	-75 907
	Summa Reparation/Underhåll	-71 666	-75 907
	Taxebundna utgifter och uppvärmning	2023/2024	2022/2023
	El	-38 207	-42 284
	Värme	-91 679	-77 774
	Vatten	-43 372	-39 036
	Sophämtning	-15 886	-15 272
	Summa Taxebundna utgifter och uppvärmning	-189 144	-174 366
	Riskkostnader/avgälder/övrigt	2023/2024	2022/2023
	Fastighetsförsäkringar	-19 663	-17 142
	Bredband	-24 452	-18 380
	Fastighetsskatt	-16 300	-15 890
	Övrigt	0	-1 098
	Telefon	0	-5 397
	Summa		
	Riskkostnader/avgälder/övrigt	-60 415	-57 907
	Summa Total	-382 889	-389 696

NOTER

Not 5	Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
	Revisionsarvoden	-3 000	-9 000
	Redovisningstjänster	-18 799	-19 056
	Förbrukning-/kontorsmaterial	-236	-2 904
	Serviceavgifter till branschorganisationer	-4 090	-2 045
	Bankkostnader	-1 728	-1 500
	Övriga kostnader, avdragsgilla	-4 452	-3 970
		<u>-32 305</u>	<u>-38 475</u>

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	Ingående anskaffningsvärde bygg & mark	11 759 794	11 759 794
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 759 794	11 759 794
	Ingående avskrivningar	-4 818 683	-4 647 729
	Årets avskrivningar	-170 953	-170 954
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 989 636	-4 818 683
	Utgående redovisat värde	6 770 158	6 941 111
	Redovisat värde byggnader	4 315 800	4 418 934
	Redovisat värde markanläggningar	1 134 358	1 202 177
	Redovisat värde mark	1 320 000	1 320 000
		<u>6 770 158</u>	<u>6 941 111</u>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	10 217 000	10 217 000
varav byggnader:	8 000 000	8 000 000

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2024-06-30	2023-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	107 431	107 431
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 431	107 431
	Ingående avskrivningar	-69 190	-59 261
	Årets avskrivningar	-9 932	-9 929
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 122	-69 190
	Utgående redovisat värde	28 309	38 241

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	Förutbetald fastighetsförsäkring	8 437	7 851
	Förutbetald el, vatten, värme, renhållning	5 340	4 214
	Förutbetald Tv och Bredband	6 113	6 113
	Förutbetald administration	6 726	6 389
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 899	11 171
		<u>38 515</u>	<u>35 738</u>

e ID:cc321a00-8700-11ef-a3d5-0107c13a9704 Status: Signerat av alla

NOTER

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare / Villkorsändringsdag	Räntesats*	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld	Kommande års amortering
Länsförsäkringar Hypotek / 2025-06-30	1,39%	2 573 028	-42 412	2 530 616	-42 412
Länsförsäkringar Hypotek / 2025-03-31	1,45%	2 313 166	-37 700	2 275 466	-37 700
Länsförsäkringar Hypotek / 2025-06-30	1,39%	532 500	-30 000	502 500	-30 000
Kortfristig del av långfristiga skulder		-110 112		-5 308 582	
Summa		5 308 582	-110 112	0	-110 112

*Senast kända ränta

Lån med villkorsändringsdag under kommande räkenskapsår ska klassificeras som kortfristiga skulder. Kommande räkenskapsår har alla lånen villkorsändringsdag därmed klassificeras dessa som kortfristiga skulder.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	7 582	6 493
Upplupen revision	3 000	10 000
Förutbetald årsavgift och hyror	66 180	63 634
	76 762	80 127

Not 11 Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	10 059 000	10 059 000

NOTER

Not 12 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 min elektroniska underskrift

Eva Granli Hoof

Åke Holmbom

Camilla Eliasson

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

Margareta Larm

Lekmannarevisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning Brf Östberget 2024-06-30

ID: cc321a00-8700-11ef-a3d5-0107c13a9704

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-10-10

Underskrifter

Camilla Eliasson

slcamilla65@gmail.com

Signerat: 2024-10-10 14:17 BankID 196503226703, SUSANNE LIZZIE

CAMILLA ELIASSON

Åke Holmbom

aquatechab@gmail.com

Signerat: 2024-10-11 07:49 BankID 195106278236, Bror Åke Arvid

Holmbom

Eva Hoof

evab.hoof@gmail.com

Signerat: 2024-10-10 14:40 BankID 196003068266, EVA

GRANLI HOOF

Margareta Larm

maggan@summitredovisning.se

Signerat: 2024-10-12 07:47 BankID 196704148227, Anna

Margareta Larm

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning Brf Östberget 2024-06-30.pdf	463.5 kB	71ac db4d f392 b39e b7a1 13d0 f4e7 777e 3a80 8d35 9eff 0fc3 cc72 a829 2817 411f

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-10-10	14:14	Skapat Jimmy Persson, Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning AB . IP: 95.193.45.74
2024-10-10	14:17	Signerat Camilla Eliasson Genomfört med: BankID av SUSANNE LIZZIE CAMILLA ELIASSON, 196503226703. IP: 92.35.168.225
2024-10-10	14:40	Signerat Eva Hoof Genomfört med: BankID av EVA GRANLI HOOF, 196003068266. IP: 78.77.214.249
2024-10-11	07:49	Signerat Åke Holmbom Genomfört med: BankID av Bror Åke Arvid Holmbom, 195106278236. IP: 92.35.164.45
2024-10-12	07:47	Signerat Margareta Larm Genomfört med: BankID av Anna Margareta Larm, 196704148227. IP: 78.66.186.77



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.10