

Årsredovisning

Brf Snickaren 3

Org nr 716414-7758

Styrelsen för Brf Snickaren 3
avger härmed årsredovisning för
räkensårsåret 2024-01-01 – 2024-12-31



Hko4FmQbge-BJn4YmmWxe

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Brf Snickaren 3

Trädgårdsvägen 6 A-B Frösön

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder/lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen äger fastigheten Snickaren 3, Frösön, Östersunds kommun. På denna tomt finns flerbostadshus med sammanlagt 7 lägenheter och 1 lokal med en sammanlagd yta av 577 kvadratmeter. På fastigheten finns också 2 fristående förrådshus, 1 för sopor och återvinning och 1 för cyklar och annan utrustning. Vidare finns 3 garage tillhörande de tre största lägenheterna och 7 parkeringsplatser med motorvärmare.

Lägenheter o lokaler

Den totala BRA ytan för bostäder och lokal uppgår till 577 kvm.

Lägenhetsfördelning

Två 1 rum och kök med en genomsnittlig yta av 43 kvm

Två 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 72 kvm

Två 3 rum och kök med en genomsnittlig yta av 87 kvm

En 5 rum och kök med en genomsnittlig yta av 132 kvm

En lokal med pentry och dusch med en genomsnittlig yta av 40 kvm.

Av samtliga dessa lägenheter och lokal är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen förfogar över 3 garage allokerade till de tre största lägenheterna och 7 parkeringsplatser med motorvärmare.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Jämtland.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;

Byggnad	4 521 000
Mark	<u>1 608 000</u>
	6 129 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme som distribueras av Jämtkraft.

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten och avlopp.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,6 % av anskaffandet av föreningens hus.

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

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades ursprungligen den 5 september 1983 hos Länsstyrelsen/Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades den 20 november 2015 hos Bolagsverket.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Föreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har totalt 9 medlemmar fördelade på 7 medlemslägenheter och 1 lokal. Inga hyresgäster finns.

Förvaltning

Ekonomisk

Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB har skött föreningens administrativa och ekonomiska förvaltning.

Teknisk

Skötsel av fastigheten såsom gräsklippning, handskottnig av snö, sandning m m har utförts av HSB Mitt AB.

Städning i gemensamhetsutrymmen har utförts av Anna Johansson.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-07 haft följande sammansättning

Michael Adamsson	Ledamot, ordförande
Björn Turesson	Ledamot
Anders Johanson	Ledamot
Lena Persson	Ledamot
Anna Johansson	Suppleant

Revisorer

Hans Dutina Ordinarie revisor

Bengt Sundstén, Revisorssuppleant

Styrelsesammanträden

Styrelsen har haft 2 protokollförda styrelsemöten sedan föregående föreningsstämma.

Överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse skett.

Årets händelser

Föreningen har under året fortsatt arbetat med förbättringsåtgärder, samt att utveckla föreningens egenkontroll.

Under året har installation av paxfläkt samt två radiatorer gjorts i källarlägenheten.

Byte av el-slutbleck vid ytterdörr då den var utsliten och gjorde att koden inte fungerade.

Fortsatt radonmätning har skett under året.

Avgifterna höjdes med 5 % den 1 jan 2024.

Föreningens ekonomi

Årets förlust beror främst på avskrivningar Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 45 tkr.

Årets totala kassaflöde är även det positivt med 56 tkr.

Styrelsen gör bedömningen att föreningen i och med detta kan klara sina framtida ekonomiska åtaganden, men att det vid behov kommer att bli aktuellt att höja avgifterna.

Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	601 000	63 128	335 344	-48 641	950 831
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		20 088	-20 088		
Balanseras i ny räkning			-48 641	48 641	
Årets resultat				-23 082	-23 082
Belopp vid årets utgång	601 000	83 216	266 615	-23 082	927 749

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning, Kkr	417	380	346	344	337
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-23	-49	-3	-5	-15
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	1 042	1 042	1 042	1 042	1 042
Soliditet, %	43,0	44,0	45,0	47,0	48,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	666,4	613,8	559,5	559,5	546,2
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	92,2	93,2	93,3	93,9	93,6
Energikostnad per kvm	254	232	210	226	186
Sparande per kvm	78	41	368	125	115
Räntekostnader i förhållande till intäkt %	7,4	8,0	6,1	5,3	6,1
Skuldsättningsgrad %	119	116	116	105	101
Skuldkvot/Räntekänslighet	2,6	2,9	3,3	3,5	3,5
Genomsnittlig skuldränta, %	2,81	2,70	1,79	1,54	3,52
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	1 913	1 913	2 009	2 105	2 018
Fastighetens belåningsgrad, %	57,2	55,2	56,1	57,0	53,0

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:

Balanserat resultat	266 615
Årets resultat	-23 082
	<u>243 533</u>

Styrelsen föreslår att:

Till yttre fond avsätts	20 088
I ny räkning överföres	<u>223 445</u>
	243 533

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	416 873	379 887
Summa rörelseintäkter		416 873	379 887
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-307 476	-288 561
Övriga externa kostnader	3	-35 906	-39 268
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-68 304	-72 050
Summa rörelsekostnader		-411 686	-399 879
Rörelseresultat		5 187	-19 992
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		2 754	1 923
Räntekostnader fastighetslån		-31 023	-30 572
Resultat efter finansiella poster		-23 082	-48 641
ÅRETS RESULTAT		-23 082	-48 641

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	1 931 691	1 998 652
Byggnadsinventarier	6	121	1 464
		1 931 812	2 000 116
Summa anläggningstillgångar		1 931 812	2 000 116
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		12 100	10 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	28 552	27 630
		40 652	37 761
Kassa och bank		164 536	108 830
Summa omsättningstillgångar		205 188	146 591
SUMMA TILLGÅNGAR		2 137 000	2 146 707

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		601 000	601 000
Yttre reparationsfond		83 216	63 128
		684 216	664 128
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		266 615	335 344
Årets resultat		-23 082	-48 641
		243 533	286 703
Summa eget kapital		927 749	950 831
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	0	747 632
		0	747 632
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 104 042	356 410
Leverantörsskulder		43 603	39 697
Skatteskulder		12 641	12 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	48 965	39 679
		1 209 251	448 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 137 000	2 146 707

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 187	-19 992
Återföringar gjorda avskrivningar	68 304	72 050
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	73 491	52 058
Erhållen ränta	2 754	1 923
Erlagd ränta	-31 023	-30 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45 222	23 409
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-2 891	6 426
Leverantörsskulder- förändring	3 906	4 728
Kortfristiga skulder - förändring	9 469	5 053
Kassaflöde från rörelseresultat	10 484	16 207
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	0	-55 184
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-55 184
Årets kassaflöde	55 706	-15 568
Likvida medel vid årets början	108 830	124 398
Likvida medel vid årets slut	164 536	108 830

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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:

Byggnader	2,00%
Byggnadsinventarier	20%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastigheten fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2025. För hyreshus är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften 1 630 kr för varje bostadslägenhet.

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	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31
384 540	354 186
1 433	483
30 900	25 218
416 873	379 887

1) ändrad princip redovisning fastighetsavgift

Not 2 Driftkostnader

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel entreprenad	-26 536	-25 000
Snöröjning o markunderhåll	-38 907	-57 984
Städning	-6 000	-6 010
Material	-636	-3 145
Summa	-72 079	-92 139

Reparationer

Reparation installationer	-34 341	-14 283
Summa	-34 341	-14 283

Taxebundna kostnader och uppvärmning

El	-15 284	-16 059
Värme	-107 509	-97 778
Vatten o avlopp	-23 748	-19 795
Sophämtning	-11 029	-9 884
Kabel tv, bredband, porttelefon	-12 780	-12 162
Summa	-170 350	-155 678

Övriga avgifter

Fastighetsförsäkring	-17 926	-13 968
Fastighetskatt	-12 780	-12 493
	-30 706	-26 461

Summa driftkostnader	-307 476	-288 561
-----------------------------	-----------------	-----------------

Not 3 Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-20 624	-19 024
Extern ordförande	-10 000	-12 500
Bankkostnader o Serviceavgifter	-3 022	-5 923
Övriga administrationskostnader	-2 260	-1 821
Summa	-35 906	-39 268

Not 4 Avskrivningar enligt plan	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar på byggnader	-66 961	-66 961
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-1 343	-5 089
Summa	-68 304	-72 050

Not 5 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 348 040	3 348 040
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 348 040	3 348 040
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 569 388	-1 502 427
Årets avskrivningar enligt plan	-66 961	-66 961
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 636 349	-1 569 388
Utgående redovisat värde	1 711 691	1 778 652
Mark	220 000	220 000
Utgående bokfört värde	1 931 691	1 998 652
Taxeringsvärden		
Byggnader	4 521 000	4 521 000
Mark	1 608 000	1 608 000
Summa	6 129 000	6 129 000

Not 6 Byggnadsinventarier	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	254 047	254 047
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	254 047	254 047
Ingående avskrivningar enligt plan	-252 583	-247 494
Årets avskrivningar enligt plan	-1 343	-5 089
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-253 926	-252 583
Utgående redovisat värde	121	1 464

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	18 623	17 926
Kabeltv och internet	3 211	3 195
Fastighetsskötsel	6 718	6 509
Summa	28 552	27 630

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hypotek			0	0
Swedbank Hypotek	1,46%	2025-10-24	476 000	476 000
Swedbank Hypotek	1,82%	2025-01-24	271 632	271 632
Swedbank Hypotek 3m/r	4,31%	2025-01-28	356 410	356 410
Kortfristig del			-1 104 042	-356 410
Summa			0	747 632

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 slutbetkningsdag under 2025 omsätts vid förfall.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	44 155	34 115
Upplupen ränta	4 810	5 564
Summa	48 965	39 679

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 580 200	1 580 200
Summa	1 580 200	1 580 200

Frösön / 2025

Michael Adamsson
Ordförande

Lena Persson
Ledamot

Björn Turesson
Ledamot

Anders Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2025

Hans Dutina
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 %.



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 15:49

SENT BY OWNER:

Michael Adamsson · 15.05.2025 10:43

DOCUMENT ID:

BJn4YmmWxe

ENVELOPE ID:

Hko4FmQbge-BJn4YmmWxe

DOCUMENT NAME:

Org 2024 Årsredovisning BRF Snickare n3.pdf
15 pages

SHA-512:

fb2c6a3557b832b985fe12d5a9555b82df6b698b6a370c
aec40f3fc8e1d0705bc85cc0c99d8ab92ad0e254015657
acf7f830567509937e76cba630a8d24e3e92

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Mikael Adamsson	 Signed	15.05.2025 10:49	SMS	
	Authenticated	15.05.2025 10:49	Low	IP: 95.194.30.115
Lena Persson	 Signed	15.05.2025 11:04	Email	IP: 90.143.168.145
	Authenticated	15.05.2025 11:04	Low	IP: 90.143.168.145
Björn Thuresson	 Signed	15.05.2025 15:11	Email	IP: 109.225.110.39
	Authenticated	15.05.2025 15:11	Low	IP: 109.225.110.39
Anders Johansson	 Signed	15.05.2025 15:49	Email	IP: 188.241.103.204
	Authenticated	15.05.2025 15:48	Low	IP: 188.241.103.204

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR
compliant


eIDAS
standard


PAdES
sealed