

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Ränmästaren 3
Org nr: 769632-5799



)

)

)

)

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Röntmästaren 3 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

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 har sitt säte i Östersund Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-05.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade kostnader för avskrivningar som en konsekvens av övergången till regelverket K3.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för reparationer och planerat underhåll. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsatta lån till högre ränta. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 56% till 50%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 499% till 209%.

I resultatet ingår avskrivningar med 706 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 154 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Röntmästaren 3 i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 16 lägenheter varav 14 är upplåtna som bostadsrätt samt 2 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaden är uppförda 1961. Fastighetens adress är Köpmangatan 42 A-B i Östersund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och kollektivt olycksfall för boende och förtroendevalda.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
2	5	7	2	16

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser	Lokaler
13	2	2

Total tomtarea	1 300 m ²
Bostäder bostadsrätt	982 m ²
Bostäder hyresrätt	114 m ²
Lokaler hyresrätt	188 m ²
Garagelokaler	286 m ²

Årets taxeringsvärde	15 150 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 150 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 20 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kajsa Fried	Ordförande	2025
Filip Wiberg	Ledamot	2025
Per Söderlund	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Hunhammar	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roger Nilsson	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Hemmingsson	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt regelverk för den ekonomiska redovisningen från K2 till K3. Regelverket innebär att fastigheten delas upp i komponenter vilka skrivs av på olika löptider utifrån respektive livslängd. K3 innebär också att större underhållsåtgärder aktiveras med avskrivning istället för att kostnadsföras.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 19 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 19 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 10%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-01-01.

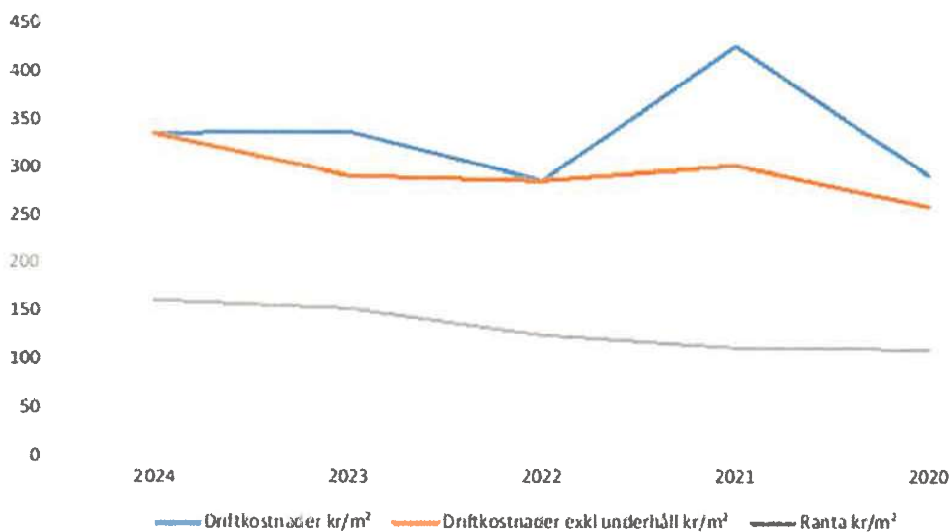
Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 715 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 138	1 060	1 033	1 001	999
Rörelsens intäkter	1 138	1 060	1 033	1 001	999
Resultat efter finansiella poster*	-552	-67	36	-168	49
Årets resultat	-552	-67	36	-168	49
Resultat exkl avskrivningar	154	99	202	-2	215
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	114	59	2	-199	175
Balansomslutning	22 759	23 029	23 258	23 316	23 593
Årets kassaflöde	56	-46	79	-119	112
Soliditet %*	51	53	53	53	53
Likviditet %	50	56	56	52	12
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	62	60	59	61	61
Avgifts- hyresbortfall %	-	0,1	0,1	0,2	0,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	715	650	619	619	619
Driftkostnader kr/kvm	330	333	281	422	286
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	330	287	281	296	252
Energikostnad kr/kvm*	199	167	159	168	141
Underhållsfond kr/kvm	132	107	127	0	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	25	25	127	126	25
Sparande kr/kvm*	98	109	129	124	170
Ränta kr/kvm	156	148	121	106	105
Skuldsättning kr/kvm*	6 706	6 779	6 852	6 925	6 998
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 722	10 839	10 955	11 072	11 188
Räntekänslighet %*	15,0	16,7	17,7	17,9	18,1

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 431 800	486 000	167 669	-783 045	-66 806
Disposition enl. årsstämmobeslut				-66 806	66 806
Reservering underhållsfond			40 000	-40 000	
Anspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					-551 961
Vid årets slut	12 431 800	486 000	207 669	-889 851	-551 961

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-849 851
Årets resultat	-551 961
Årets fondreservering enligt stadgarna	-40 000
Summa	-1 441 812

Styrelsen
föreslår följande
behandling av
den ansamlade
förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 1 441 812

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 137 644	1 060 260
Övriga rörelseintäkter		420	
Summa		1 138 064	1 060 260
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-518 044	-522 357
Övriga externa kostnader	Not 4	-214 096	-206 634
Personalkostnader	Not 5	-6 458	-5 958
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-705 799	-166 076
Summa rörelsekostnader		-1 444 397	-901 025
Rörelseresultat		-306 333	159 235
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	5 048
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77	767
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 706	-231 855
Summa finansiella poster		-245 629	-226 040
Resultat efter finansiella poster		-551 961	-66 806
Årets resultat		-551 961	-66 806

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	21 378 349	21 709 084
Summa materiella anläggningstillgångar		21 378 349	21 709 084
Summa anläggningstillgångar		21 378 349	21 709 084
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7 657	6 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	88 025	85 743
Summa kortfristiga fordringar		95 682	91 918
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 8	1 284 608	1 228 412
Summa kassa och bank		1 284 608	1 228 412
Summa omsättningstillgångar		1 380 290	1 320 330
Summa tillgångar		22 758 638	23 029 414

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 917 800	12 917 800
Fond för yttre underhåll		207 669	167 669
Summa bundet eget kapital		13 125 469	13 085 469
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-889 851	-783 045
Årets resultat		-551 961	-66 806
Summa fritt eget kapital		-1 441 812	-849 851
Summa eget kapital		11 683 657	12 235 618
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	8 326 500	8 418 000
Summa långfristiga skulder		8 326 500	8 418 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	2 202 616	2 225 564
Leverantörsskulder		60 189	27 836
Skatteskulder		3 109	3 289
Övriga skulder		2 458	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	480 110	119 107
Summa kortfristiga skulder		2 748 482	2 375 796
Summa eget kapital och skulder		22 758 638	23 029 414

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-306 333	159 235
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	705 799	166 076
Utdelningar		5 048
	399 466	330 359
Erhållen ränta	77	767
Erlagd ränta	-248 114	-240 502
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	151 429	90 624
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-3 764	16 427
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	398 042	-38 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten	545 708	68 836
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-375 064	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-375 064	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-114 448	-114 448
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-114 448	-114 448
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	56 196	-45 612
Likvida medel vid årets början	1 228 412	1 274 024
Likvida medel vid årets slut	1 284 608	1 228 412
Kassa och Bank BR	1 284 608	1 228 412

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	702 480	638 640
Hyror, bostäder	143 868	141 024
Hyror, lokaler	227 100	215 572
Hyror, garage	56 400	56 400
Hyror, p-platser	7 800	7 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-700
Övriga ersättningar	0	1 533
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-9
Summa nettoomsättning	1 137 644	1 060 260

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-72 331
Reparationer	-20 326	-51 862
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-43 710	-43 936
Försäkringspremier	-33 331	-27 013
Kabel- och digital-TV	-24 220	-17 522
Snö- och halkbekämpning	-40 138	-6 496
Vatten	-64 214	-42 866
Fastighetsel	-35 914	-37 368
Uppvärmning	-212 023	-182 192
Sophantering och återvinning	-44 167	-40 771
Summa driftskostnader	-518 044	-522 357

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode	-204 796	-196 706
Övriga förvaltningskostnader	-5 425	-4 015
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-2 363
Bankkostnader	-3 876	-3 550
Summa övriga externa kostnader	-214 096	-206 634

Not 5 Personalkostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-5 000	-5 000
Övriga personalkostnader	-500	0
Sociala kostnader	-958	-958
Summa personalkostnader	-6 458	-5 958

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 607 648	16 607 648
Mark	6 300 452	6 300 452
	22 908 100	22 908 100
Årets anskaffningar		
Byggnader, värmeväxlare	375 063	0
	375 063	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 283 163	22 908 100

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 099 015	-1 032 939
	-1 099 015	-1 032 939
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-705 798	-166 076
	-705 798	-166 076
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 804 813	-1 199 015
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 378 349	21 709 084
Varav		
Byggnader	15 077 897	15 408 632
Mark	6 300 452	6 300 452
Taxeringsvärden		
Bostäder	13 288 000	13 288 000
Lokaler	1 862 000	1 862 000

Totalt taxeringsvärde	15 150 000	15 150 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 063 000</i>	<i>11 063 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 087 000</i>	<i>4 087 000</i>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 627	30 547
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	49 177
Förutbetald kabel-tv-avgift	70	6 020
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 328	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 025	85 743

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	295 235	659 149
Transaktionskonto	989 373	569 263
Summa kassa och bank	1 284 608	1 228 412

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	10 529 116	10 643 564
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-114 448	-114 448
Lån som villkorsändras under kommande räkenskapsår	-2 088 168	-2 111 116
Långfristig skuld vid årets slut	8 326 500	8 418 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,05%	2025-03-27	2 134 064,00	22 948,00	2 111 116,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2026-12-01	8 509 500,00	91 500,00	8 418 000,00
Summa			10 643 564,00	114 448,00	10 529 116,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 114 448 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 2 111 116 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	713	3 121
Upplupna driftskostnader	5 688	3 548
Upplupna elkostnader	2 926	3 906
Upplupna värmekostnader	24 967	25 916
Upplupna kostnader för renhållning	1 768	1 629
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	381 022	5 958
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	63 027	75 029
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	480 110	119 107

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	11 445 000	11 445 000

Not 12 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Östervund 2025-06-10
Ort och datum

Kajsa Fried

Kajsa Fried

Per Söderlund

Per Söderlund

Geevan Wiberg

Geevan Wiberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-10

Roger Nilsson

Roger Nilsson
Förtroendevald revisor