

Årsredovisning
för
BRF Östersundshus 18

793200-2145

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Östersundshus 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information 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: I 229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 18 177 677 kr. Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är ca 2 532 tkr sämre än föregående år, främst genom större underhållsskostnader och ränta på lån. Kostnader för underhåll av kulvertar etapp tre tas upp som investering år 2023 och kommer att bokas som investering allt eftersom etapperna blir klara.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret 2024 är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 437 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 900 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sprängaren 5 - 7 och 9 - 11 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 30 byggnader med 492 lägenheter och 14 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1974-75. Fastighetens adress är Färgargränd 1-43, Kopparslagargränd 1-43 och 2-44 samt Stenhuggargränd 2-26 i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Jämtland. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
80	150	200	62	492

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	Carport
14	269	75	200

Total bostadsarea	33 452 m ²
Total lokalarea	355 m ²

Årets taxeringsvärde	219 518 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	219 518 000 kr

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 2 788 tkr och planerat underhåll för 1 180 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<u>Beskrivning</u>	<u>År</u>
Loftgångar	2018
Tvättutrustning, dörrstoppar	2019
Installationer, lås ,el, vattenventiler	2019
Huskropp utvändigt	2019
Markytor, staket	2019
Garage & P-platser	2019
Installationer, tvättutrustning	2020
Balkonger, målning	2020
Fönster, dörrar, portar	2020
Garage och p-platser	2020
Innergård	2020
Tvättutrustning	2021
Markytor	2021
Dörrar, portar	2021-2022

Årets utförda underhåll

<u>Beskrivning</u>	<u>Belopp tkr</u>
Gemensamma utrymmen	139
Badrum	740
Huskropp	102
Garage P platser	74
Radonmätning	125

Planerat underhåll/investering

<u>Beskrivning</u>	<u>År</u>
Badrum	Pågående
Värmekulvert m.m	2021-2024

Styrelsen och övriga funktionärer

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

Ordinarie styrelseledamöter

Jan Sund	Ordförande	2024
Kerstin Anderstig Arntsen	Ledamot	2025
Ingegerd Lundebo	Ledamot	2025
Viktoria Svande	Sekreterare	2024
Håkan Lindberg	Ledamot	2024
Alexandra Vikander	Ledamot	2024

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Hans Dumky	Suppleant	2024
William Myrland	Suppleant	2025
Per-Olov Yttrom	Suppelant	2025

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisorer

Bodil Sigvardsson	Förtroendevald revisor	2024
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Susanne Laurin		2024
Hugo Krans		2024
Simon Rödén	Sammanställande	2024

Valda t.o.m. årsstämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 575 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 582 personer.

Inför det kommande verksamhetsåret 2024 har styrelsen beslutat om förhöjd årsavgift med 6,3 %. Det debiteras en balkongavgift på 400 kr per månad och lägenhet från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 702 kr/m² /år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 36 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 48 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 492 stycken bostadsrätter placerade vilket är lika som föregående år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	27 001	24 608	23 934	23 784	23 678
Årets resultat	2 463	4 994	1 101	1 947	3 370
Resultat exkl avskrivningar	5 900	8 448	4 454	5 380	6 677
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	60	60	120	164	118
Balansomslutning	159 816	161 029	163 002	160 810	156 678
Årets kassaflöde, indirekt metod	-2 026	-653	1 995	786	-2 107
Soliditet (%)	15	14	11	10	9
Kassalikviditet (%)	88	115	83	96	148
Årsavgiftsnivå bostäder kr/m ²	702	662	641	641	641
Driftkostnader, kr/m ²	575	478	585	543	397
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	540	455	548	433	369
Ränta, kr/m ²	117	60	57	57	57
Underhållsfond, kr/m ²	430	405	368	284	227
Lån, kr/m ²	3 867	3 957	4 049	4 142	4 042
Skuldkvot	5	5	5	5	5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	735	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 461	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 867	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	198	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	5	0	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	209	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77	0	0	0	0

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen,

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i

procent av balansomslutningen.

Kassalikviditet har beräknats exklusive kortfristiga lån då de med största sannolikhet kommer att förlängas.

Energikostnad per kvm: Vidaredebitering av el individuell mätning, 1 108 082 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 840 789	13 556 411	1 850 668	4 994 014	22 241 882
Disposition av föregående års resultat:			4 994 014	-4 994 014	0
Reservering underhållsfond		2 000 000	-2 000 000		0
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 180 503	1 180 503		0
Årets resultat				2 462 739	2 462 739
Belopp vid årets utgång	1 840 789	14 375 908	6 025 185	2 462 739	24 704 621

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 025 185
årets vinst	2 462 739
	8 487 924

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	2 000 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-1 180 503
i ny räkning överföres	7 668 427
	8 487 924

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	27 001 419	24 608 445
Övriga rörelseintäkter	3	3 523 329	3 383 416
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		30 524 748	27 991 861
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-19 250 136	-15 985 036
Övriga externa kostnader	5	-906 517	-898 398
Personalkostnader	6	-376 861	-327 913
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	7	-3 437 540	-3 454 974
Övriga rörelsekostnader	8	-323 228	-347 300
Summa rörelsekostnader		-24 294 282	-21 013 621
Rörelseresultat		6 230 466	6 978 240
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	149 333	20 220
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 917 060	-2 004 446
Summa finansiella poster		-3 767 727	-1 984 226
Resultat efter finansiella poster		2 462 739	4 994 014
Resultat före skatt		2 462 739	4 994 014
Årets resultat		2 462 739	4 994 014

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

11

152 043 274

151 184 330

152 043 274

151 184 330

Summa anläggningstillgångar

152 043 274

151 184 330

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

-14 402

0

Avgifts- och hyresfordringar

58 626

27 668

Övriga fordringar

33 988

264 823

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

1 240 825

1 086 789

1 319 037

1 379 280

Kassa och bank

13

6 438 917

8 465 366

Summa omsättningstillgångar

7 757 954

9 844 646

SUMMA TILLGÅNGAR

159 801 228

161 028 976

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 840 789	1 840 789
Fond för yttre underhåll		14 375 908	13 556 411
		16 216 697	15 397 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 025 185	1 850 668
Årets resultat		2 462 739	4 994 014
		8 487 924	6 844 682
Summa eget kapital		24 704 621	22 241 882
Långfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut	15	65 024 768	100 641 483
Summa långfristiga skulder		65 024 768	100 641 483
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	64 343 756	31 736 133
Leverantörsskulder		1 289 289	1 939 187
Aktuella skatteskulder		112 915	84 315
Övriga skulder	16	570 057	551 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 755 822	3 834 550
Summa kortfristiga skulder		70 071 839	38 145 611
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18	159 801 228	161 028 976

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 462 739	4 994 014
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 760 768	3 802 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		6 223 507	8 796 288
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		60 243	561 624
Förändring av kortfristiga skulder		2 280 700	-3 892 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 564 450	5 465 492
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 619 713	-3 043 998
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 619 713	-3 043 998
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skuld		-5 971 187	-3 074 915
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 971 187	-3 074 915
Årets kassaflöde		-2 026 450	-653 421
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		8 465 366	9 118 787
Likvida medel vid årets slut		6 438 916	8 465 366

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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.

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll/Underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Stomme och grund	120 år
Värme vatten stammar	50 år
El, IMD	30 år
Fasad, loftgångar	120 år
Fönster, dörrar, portar	50 år
Tak	40 år
Ventilation	25 år
Hissar	25 år
Balkonger	50 år
Kök, badrum inre UH	50 år
Yttertak	40 år
Styr-övervakning, installationer	20 år
Markanläggningar	20 år
Garage och miljöhus	50 år
Övrigt	30 år

Skatter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	23 466 828	22 137 504
Lokaler ej momspliktiga	83 372	75 224
Garage & p-plats	2 343 137	1 771 038
Elavgifter	1 108 082	624 680
	27 001 419	24 608 446

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Bredbandsavgift	660 313	661 950
Övriga lokalintäkter, gym, bastu, m.m	54 150	59 150
Balkongavgift	2 361 600	2 361 600
Pant och överlåtelseavgift	70 179	84 503
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavg, andrahand	340 541	216 213
Försäkningsersättning, VA skada	36 546	0
	3 523 329	3 383 416

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Underhåll	1 180 504	763 024
Reparationer	2 788 141	1 334 938
Fastighetskatt	697 180	697 180
Försäkringspremier	516 660	497 816
Kabel- och digital TV	1 243 106	1 223 138
Serviceavtal	115 235	81 538
Obligatoriska besiktningar	97 245	72 912
Bevakning	117 229	112 227
Övriga utgifter, köpta tjänster	489 090	210 635
Snö- och halkbekämpning	852 840	507 013
Förbrukningsinventarier, material	58 527	7 848
Vatten	1 581 349	1 388 409
El	1 640 782	1 368 958
Uppvärmning	3 967 470	3 710 163
Avfallshantering	670 024	793 843
Fastighetsskötsel Övrigt	60 862	133 948
Fastighetsskötsel Avtal	3 173 892	3 081 446
	19 250 136	15 985 036

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ersättningar till revisor	26 875	31 250
Pantförskrivningsavgifter/Överlåtelse	60 861	95 471
Inkasso tjänster	15 137	29 129
Telekommunikation	113 998	74 056
Övriga externa tjänster	18 829	10 668
Övriga förvaltningskostnader	24 336	30 572
Konstaterade kundförluster	14 402	0
Förvaltningskostnader	622 578	627 251
Hyra inventarie/verktyg	9 500	0
	906 516	898 397

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden och arvode till övriga uppdragstagare	319 413	281 640
Sociala kostnader	57 448	46 273
	376 861	327 913

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Avskr på byggnader	3 437 540	3 454 974
	3 437 540	3 454 974

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Utrangering av anläggningstillgång	323 228	347 300
	323 228	347 300

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkt från likviditetsplacering	146 791	13 585
Ränteintäkt från hyres/kundfordringar	2 542	6 635
	149 333	20 220

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetslån	3 916 942	2 004 391
Övriga räntekostnader	118	55
	3 917 060	2 004 446

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	182 838 360	180 998 142
Investeringar	4 619 713	3 043 998
Utrangering	-1 203 780	-1 203 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 254 293	182 838 360
Ingående avskrivningar	-31 654 030	-29 055 536
Utrangering	880 552	856 480
Årets avskrivningar	-3 437 540	-3 454 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 211 018	-31 654 030
Utgående redovisat värde	152 043 275	151 184 330
Taxeringsvärden byggnader	175 945 000	175 945 000
Taxeringsvärden mark	43 573 000	43 573 000
	219 518 000	219 518 000
Bokfört värde Byggnader	149 849 375	148 990 430
Bokfört värde Mark	2 193 900	2 193 900
	152 043 275	151 184 330

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	500 221	471 185
Förutbetalt förvaltningsarvode	319 671	300 154
Förutbetalt kabel tv-avgift	298 781	252 413
Övriga förutbetalda kostnader/intäkter	96 549	52 207
Förskottbet moms	25 603	10 830
	1 240 825	1 086 789

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	6 343 900	8 372 779
Bankmedel, SBAB	95 017	92 587
	6 438 917	8 465 366

Not 14 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Ing saldo lån	129 368 524	132 377 616
Lån för villkorsändring	-61 246 900	-28 639 277
Nästa års amortering på långfristig skuld	-3 096 856	-3 096 856
Långfristig skuld vid årets slut	65 024 768	100 641 483

Av den totala låneskulden kommer 113 884 244 kr förfalla till betalning senare än 5 år från balansdagen.

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,17	2024-06-30	3 619 642
Stadshypotek	5,23	2024-01-22	3 034 459
Stadshypotek	5,23	2024-02-19	1 218 240
Stadshypotek	4,49	2026-07-30	6 573 735
Stadshypotek	1,05	2025-03-01	2 851 655
Stadshypotek	1,39	2025-10-30	2 895 068
Stadshypotek	1,39	2025-10-30	375 000
Stadshypotek	1,62	2025-03-01	3 410 732
Stadshypotek	5,05	2024-03-27	2 962 095
Stadshypotek	3,88	2025-12-01	25 576 908
Stadshypotek	3,95	2024-12-01	13 112 179
Stadshypotek	3,95	2024-12-01	8 819 360
Stadshypotek	3,95	2024-12-01	8 596 953
Stadshypotek	3,89	2026-03-30	14 828 066
Stadshypotek	4,74	2026-09-30	6 610 460
Stadshypotek	1,49	2024-01-30	17 694 560
Stadshypotek	1,49	2024-01-30	405 440
Stadshypotek	1,38	2024-10-30	1 783 972
Stadshypotek	1,11	2025-10-30	758 000
Stadshypotek	1,11	2025-10-30	1 842 000
Stadshypotek	1,11	2025-10-30	2 400 000
			129 368 524

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmars reparationsfond	-544 021	-546 415
Sociala avg och skatter	-5 011	-5 011
Övriga kortfristiga skulder	-21 025	0
	-570 057	-551 426

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen ränta	302 476	334 570
Upplupna driftkostnader	104 238	148 285
Upplupna kostnader reparation underhåll	59 953	209 065
Upplupen el	213 882	259 615
Upplupen renhållning	10 443	5 411
Upplupen revisionskostnad	26 875	26 875
Förutbetalda hyresintäkter och årsavg.	2 526 521	2 380 799
Upplupen värme	511 434	469 929
	3 755 822	3 834 549

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	140 144 285 140 144 285	140 144 285 140 144 285

Underskrifter

Östersund

Jan Sund

Viktoria Svande

Kerstin Anderstig Arntsen

Ingegerd Lundebo

Håkan Lindberg

Alexandra Wikander

Vår revisionsberättelse har lämnats

Helena Huss
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Bodil Sigvardsson
Föreningsvald revisor