

Brf Östa i Tärnsjö
Org nr 769618-1218

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-04 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Lisa Hermansson	Ordförande	2026
Jonathan Eriksson	Ledamot	2025
Anders Lind	Ledamot	2025
Torbjörn Andersson	Ledamot	2026
Anna Säfström	Ledamot	2026
Eva Karlsson	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-10-23.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Per Stefan Björklund på två år, Johanna Lindström kvarstår som revis ett år samt till revisorssuppleant valdes Kristina Petterson på två år.

Till valberedning valdes på ordinarie föreningsstämma Mattias Hermansson på två år. Måren Björklund och Peter Östlund kvarstår på ett år.

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Heby kommun, Uppsala län.
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 35 000 kr i arvode till styrelsen samt 4 000 kr i revisionsarvode. Ett arvode om 1 000 kr per person i valberedningen reserverades även.

Föreningen förvärvade 2008-04-23 fastigheten Östa 1:26 i Heby Kommun. Fastigheten är bebyggd med 40 stugor om 3 rum och kök/allrum och 1 lokal med servicehus och receptionsbyggnad. Nybyggnadsår stugor 1978, receptionsbyggnad 1972 och servicehus 1994. Samtliga hus och lokalen är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta 2 632 m², lokalyta 289 m².
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har ett avtal med MLT om snöröjning.

Föreningen har under 2009 byggt en privat brygga som medlemmarna inledningsvis kunde ansluta sig till genom att betala in 1 000 kr i anslutningsavgift och fortsättningsvis vidare 100 kr eller 140 kr/månad i båtplatsavgift. Nyanslutning kostar fr o m år 2014 1 200 kr per plats.

Föreningen tog ett lån på 300 000 kronor i samband med detta och hela lånet avser bygget av den privata bryggan.

2012 byggdes ytterligare brygga (landgång) till en kostnad av 270 178 kronor. För att finansiera investeringen 2012 togs ett nytt lån i föreningen på totalt 680 000 kronor där 270 178 kr gick till den privata bryggan och resterande 409 822 kronor gick till bryggkostnader för den allmänna bryggan. Därav belöper 40 % av räntekostnaderna på lånet på 680 000 kronor på dem som innehar båtplats på den privata bryggan. 1 200 kr har inbetalats i nyanslutning brygga 2017 och båtplatsavgifterna kostar sedan tidigare 140 kr/månad för samtliga platser. Samtliga kostnader för den privata delen av bryggan skall betalas enbart av dem som har båtplats där. Vidare beslutade styrelsen 2013 att ändra avskrivningsprinciper på båda dessa investeringar som hade 10 respektive 20 års avskrivning. Båda investeringarna skall från och med 2013 skrivas av enligt 15-åriga raka avskrivningsplaner.

Överskott från 2023	88 055 kr
Nyanslutning 2024	0 kr
Båtplatsavgifter 2024	62 160 kr
Räntekostnader bryggglån 1	0 kr
Räntekostnader bryggglån 2	- 5 257 kr
Avskrivning brygga	0 kr
<u>Avskrivning brygga (landgång)</u>	<u>- 18 012 kr</u>
Överskott efter 2024-12-31	126 946 kr

Uttag av båtplatsavgifter skall täcka alla kostnader för den privata bryggan, det vill säga alla kostnader för räntor på lånen, avskrivningar samt ev underhållskostnader brygga.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dricksvattenanläggning har servats och injusterats, borrhål har rengjorts.

Avloppsledning inom området har spolats och filmats för att säkerställa skick.

Underhållsplan har uppdaterats och genomarbetats av styrelsen.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 4% för år 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	1 296 434	1 203 842	1 142 728	1 121 136
Resultat efter finansiella poster	kr	-246 942	-279 351	-439 474	-270 052
Soliditet	%	98	98	97	98
Likviditet	%	419	398	291	383
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	321	300	281	258
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	414	387		
Skuldsättning per kvm	kr	41	57	73	86
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	41	57	73	86
Energikostnad per kvm	kr	127	94	99	117
Räntekänslighet (grundavgift)	%	0,1	0,2	0,3	0,3
Räntekänslighet (total avgift)	%	0,1	0,1		
Sparande per kvm	kr	61	108	56	50
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	92,56	90,63		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Uppllysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Uppllysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsvärme och hushållsvatten ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Uppllysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för elstöd under 2023.

Uppllysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	21 798 500	0	219 608	-1 884 040	-279 351
Reservering till yttre fond			159 400	-159 400	
Ianspråktagande av yttre fond			-194 457	194 457	
Balansering av föregående års resultat				-279 351	279 351
Årets resultat					-246 942
Belopp vid årets utgång	21 798 500	0	184 551	-2 128 334	-246 942

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 128 334
Årets resultat	-246 942
	<hr/>
	-2 375 276

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	180 200
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-32 418
I ny räkning balanseras	-2 523 058
	<hr/>
	-2 375 276

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-246 942
Dispositioner	-147 782
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-394 724

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	332 333
---	---------

Resultaträkning

Not **2024-01-01** **2023-01-01**
-2024-12-31 **-2023-12-31**

		1,2		
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	3		1 307 630	1 233 080
Övriga rörelseintäkter			0	14 845
Summa rörelseintäkter			1 307 630	1 247 925
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	4		-1 063 201	-821 328
Periodiskt underhåll	5		-32 418	-194 457
Övriga externa kostnader	6		-100 081	-109 404
Arvoden och personalkostnader	7		-50 771	-50 559
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			-393 525	-416 431
Summa rörelsekostnader			-1 639 996	-1 592 179
Rörelseresultat			-332 366	-344 254
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8		90 685	71 979
Räntekostnader			-5 261	-7 076
Summa finansiella poster			85 424	64 903
Resultat efter finansiella poster			-246 942	-279 351
Årets resultat			-246 942	-279 351

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen			-246 942	-279 351
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			32 418	194 457
Reservering av medel till fond för yttre underhåll			-180 200	-159 400
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll			-394 724	-244 294

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1,2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

18 619 793

19 013 318

Summa materiella anläggningstillgångar

18 619 793

19 013 318

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

4 100

4 100

Summa finansiella anläggningstillgångar

4 100

4 100

Summa anläggningstillgångar

18 623 893

19 017 418

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

2 913

6 286

Övriga fordringar

10

127 495

105 342

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

31 768

28 655

Klientmedel i SHB

1 227 889

1 139 396

Summa kortfristiga fordringar

1 390 065

1 279 679

Summa omsättningstillgångar

1 390 065

1 279 679

Summa tillgångar

20 013 958

20 297 097

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

21 798 500

21 798 500

Fond för yttre underhåll

184 550

219 608

Summa bundet eget kapital

21 983 050

22 018 108

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 128 334

-1 884 040

Årets resultat

-246 942

-279 351

Summa fritt eget kapital

-2 375 276

-2 163 391

Summa eget kapital

19 607 774

19 854 717

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

74 014

120 766

Summa långfristiga skulder

74 014

120 766

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

46 752

46 752

Leverantörsskulder

34 250

43 097

Skatteskulder

1 824

7 648

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

249 344

224 117

Summa kortfristiga skulder

332 170

321 614

Summa eget kapital och skulder

20 013 958

20 297 097

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster -332 367 -344 254

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 393 525 416 431

Erhållna utdelningar 69 300 57 400

Erhållen ränta 21 385 14 579

Erlagd ränta -5 261 -7 076

146 582 **137 080**

Ökning/minskning kundfordringar 3 373 1 013

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -25 266 -7 865

Ökning/minskning leverantörsskulder -8 847 11 914

Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut) 19 403 -145 067

Kassaflöde från den löpande verksamheten **135 245** **-2 925**

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **0**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -46 752 -46 752

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-46 752** **-46 752**

Årets kassaflöde **88 493** **-49 677**

Likvida medel vid årets början 1 139 395 1 189 073

Likvida medel vid årets slut **1 227 889** **1 139 395**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	75 år	(t.o.m. år 2082)
Landgång	15 år	(t.o.m. år 2026)
Vattenavstängare	30 år	(t.o.m. år 2041)
Brygga	15 år	(t.o.m. år 2023)
Vattenfilteranläggning	15 år	(t.o.m. år 2033)
Elmätare	10 år	(t.o.m. år 2030)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	833 280	778 560
Årsavgifter lokaler	105 072	98 196
Elavgifter	292 607	262 846
Vatten och avlopp	11 196	29 238
Båtplatsavgift	62 160	62 160
Övriga intäkter	3 315	2 080
Brutto	1 307 630	1 233 080
Summa nettoomsättning	1 307 630	1 233 080

Årsavgiften för hushållsel debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering). Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	38 852	63 363
Reparationer, löpande underhåll	280 899	188 939
Elavgifter	370 923	274 473
Renhållning	121 152	71 039
Försäkringar	92 192	86 655
Avgift till gemensamhetsanläggning	27 464	27 464
Övriga fastighetskostnader	1 530	3 400
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	130 190	105 995
Summa driftskostnader	<u>1 063 202</u>	<u>821 328</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Spolning inkl filmning avloppsledningar	32 418	0
Renovering av väg	0	194 457
Summa periodiskt underhåll	<u>32 418</u>	<u>194 457</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	1 410	5 610
Revision	4 000	4 000
Föreningsmöten	4 420	9 991
Ekonomisk och administrativ förvaltning	64 215	61 665
Övriga förvaltningskostnader	14 075	16 517
Övriga externa tjänster	11 361	11 020
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>100 081</u>	<u>109 403</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	35 000	35 000
Arvode övrigt	3 000	3 000
Sociala kostnader	12 771	12 559
Summa arvoden, personalkostnader	<u>50 771</u>	<u>50 559</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	21 341	14 557
Övriga ränteintäkter	44	22
Utdelning MBF	57 400	57 400
Återbäring Länsförsäkringar	11 900	0
Summa finansiella intäkter	<u>90 685</u>	<u>71 979</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	23 551 427	23 551 427
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 551 427	23 551 427
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 538 109	-4 121 678
Årets avskrivningar	-393 525	-416 431
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 931 634	-4 538 109
Utgående planenligt värde	<u>18 619 793</u>	<u>19 013 318</u>
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>18 619 793</u>	<u>19 013 318</u>

2024-12-31 2023-12-31

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad 13 038 000 10 572 000
Taxeringsvärde mark 4 012 000 3 252 000

17 050 000 13 824 000

Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder 16 124 000 12 898 000
Lokaler 926 000 926 000

17 050 000 13 824 000

Not 10 Övriga fordringar

2024-12-31 2023-12-31

Skattekontot 1 492 10
Övriga fordringar 126 003 105 332

Summa övriga kortfristiga fordringar **127 495** **105 342**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	3,70	2027-05-31	120 766
Summa skulder till kreditinstitut			120 766
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-46 752
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			74 014
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			-112 994

Not 12 Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar

3 500 000

3 500 000

Summa ställda säkerheter

3 500 000

3 500 000

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Lisa Hermansson
Ordförande

Jonathan Eriksson

Anders Lind

Torbjörn Andersson

Anna Säfström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Per Stefan Björklund
Föreningsvald revisor

Johanna Lindström
Föreningsvald revisor

Deltagare

LISA HERMANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-01-28 11:06:34 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lisa Maria Hermansson

Lisa Hermansson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.191.138.48

JONATHAN ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-01-28 09:48:04 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONATHAN ERIKSSON

Jonathan Eriksson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 5.150.226.218

ANDERS LIND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-01-28 09:14:00 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS EJNAR LIND

Anders Lind

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 89.255.246.82

ANNA SÄFSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-01-28 09:37:44 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA SÄFSTRÖM

Anna Säfström

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 195.67.115.50

Signerat med Svenskt BankID

2025-01-28 09:03:11 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Thorbjörn Andersson

Thorbjörn Andersson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 95.193.180.108

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-04 10:22:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Stefan Björklund

Per Stefan Björklund

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.191.110.150

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-03 10:54:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHANNA LINDSTRÖM

Johanna Lindström

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 217.210.101.63