

# Årsredovisning

## Brf Långreven i Östersund

Org nr 769637-3443

Styrelsen för Brf Långreven i Östersund  
avger härmed årsredovisning för  
räkensårsåret 2022-01-01– 2022-12-31



r1WYQYN8h-r1vYXtV8h

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

## Kontaktinformation

Brf Långreven i Östersund

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 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

Fastighetsbeteckning	Långreven 5
Adress	Läroverksgränd 7 831 41
Östersund	
Fastighetens areal	765 m <sup>2</sup>
Antal byggnader	2
Byggnadsår	2021
Antal bostadslägenheter	14
Total lägenhetsyta (BOA)	980 m <sup>2</sup>
Garageplatser	7

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

## Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;	
Byggnad	21 400 000
Mark	<u>2 992 000</u>
	24 392 000

## Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme

Fastigheten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 48 kr/m<sup>2</sup> per år innan underhållsplan upprättats.

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

## Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-03-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

## Föreningens firma

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

## Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 24 medlemmar fördelade på 14 medlemslägenheter.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Avtal finns med Jämtkraft om el- och fjärrvärmeleverans

## Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-06-08 haft följande sammansättning;

Åke Myrberg	Ledamot, ordförande
Mats Mathiasson	Ledamot
Robin Andersson	Ledamot
Fanny Svanberg	Ledamot
Per Christner	Suppleant

## Revisorer

Deloitte AB, Huvudansvarig revisor Sara Andersson

## Valberedning

Moa Tångerby

Ann Ljusberg

## Styrelsesammanträden

Styrelsen har under perioden 21-12-16 (konstituering) – 22-12-31 haft tolv protokollförda sammanträden och därutöver ett antal informella möten och kontakter främst gällande underhållsfrågor.

## Årets överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse skett.

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

## Årets händelser

Föreningen har under året tecknat avtal om:

- Ekonomisk Redovisning med Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB
- Snöröjning/sandning med Frösö Mark&Sjö Entreprenad AB
- Trappstädning med Veteran-Poolen
- Garageporten med Krokoms Portteknik
- Med JULA avseende kreditköp av verktyg/förbrukningsvaror
- För hissen gäller garantiåtagande av Hisscraft t o m 31 aug -23, Därefter ska serviceavtal tecknas.

## Övrigt samt planering inför 2023

- Föreningen har köpt en dator med Windows för att själv kunna hantera nya låstagar och skötsel av DinBox.
- Föreningen har t v betalt för nytt, annat lås i lght 1301 efter att låspucken strejkat (ca 25 tkr)
- Enkät bland medlemmar genomförd för att få en bild av problem med låspuckarna.
- Styrelsen har samlat mtrl, bl a byggteknik, avseende svagheter i fastigheten. Avses tas upp i särskild dialog med Attacus under 2023.
- Vid två tillfällen har föreningen inbjudit medlemmarna till arbetsdagar i allmänna utrymmen samt utvändigt
- Styrelsen har vid 5 tillfällen informerat medlemmarna via Infoblad i brevlådan

## Föreningens ekonomi

Årets resultat visar på ett underskott av -247 tkr. Likvidflödet från årets verksamhet rensat från avskrivningar ger ett positivt likvidflöde på 168 tkr. Ser man på det totala likvidflödet inklusive förändringar i rörelseresultatet, investeringar, upplåning samt amorteringar visar det på ett negativt kassaflöde på -190 tkr.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>34 070 000</b>		<b>0</b>	<b>-65 500</b>	<b>-22 973</b>	<b>33 981 527</b>
Resultatdisp enl stämman:						<b>0</b>
Avsättning till yttre fond			15 800	-15 800		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning				-22 973	22 973	<b>0</b>
Årets resultat					-247 184	<b>-247 184</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>34 070 000</b>	<b>0</b>	<b>15 800</b>	<b>-104 273</b>	<b>-247 184</b>	<b>33 734 343</b>

## Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	1900-01-00
Nettoomsättning, Kkr		688			
Resultat efter finansiella poster, Kkr		-247			
Soliditet, %		72,2%			
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr		526			
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr		11 483			
Värmekostnad per uthyrd kvm		102			
Elkostnad per kvm bostadsrättsyta		44			
Vattenkostnad per uthyrd kvm		29			
Räntekostnad i förhållande till intäkterna		28,15%			
Genomsnittlig skuldränta, % *		1,50%			
Fastighetens belåningsgrad, % **		27,60%			

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-104 273
Årets resultat	-247 184
	<hr/>
	-351 457
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	47 200
I ny räkning överföres	-398 657
	<hr/>
	-351 457

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Avgifter och hyresintäkter	1	688 231	224 800
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>688 231</b>	<b>224 800</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	2	-268 264	-64 505
Övriga externa kostnader	3	-45 194	21 881
Personalkostnader		-13 000	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-415 248	-138 794
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-741 706</b>	<b>-181 418</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-53 475</b>	<b>43 382</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		0	180
Räntekostnader fastighetslån		-193 709	-66 535
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-247 184</b>	<b>-22 973</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-247 184</b>	<b>-22 973</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och markanläggning	5	46 515 958	46 931 206
		<b>46 515 958</b>	<b>46 931 206</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar hos koncernföretag	6	0	13 800
		<b>0</b>	<b>13 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 515 958</b>	<b>46 945 006</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	14 650
Skattefordran		8 848	0
Övriga fordringar		24 265	2 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	9 421	3 896
		<b>42 534</b>	<b>21 499</b>
<b>Kassa och bank</b>		170 508	361 050
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>213 042</b>	<b>382 549</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 729 000</b>	<b>47 327 555</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		34 070 000	34 070 000
Yttre reparationsfond		15 800	0
		<b>34 085 800</b>	<b>34 070 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-104 273	-65 500
Årets resultat		-247 184	-22 973
		<b>-351 457</b>	<b>-88 473</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 734 343</b>	<b>33 981 527</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8	12 707 500	12 837 500
		<b>12 707 500</b>	<b>12 837 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	130 000	130 000
Leverantörsskulder		24 277	27 407
Skatteskulder		8 755	8 756
Övriga kortfristiga skulder		0	4 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	124 125	337 375
		<b>287 157</b>	<b>508 528</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 729 000</b>	<b>47 327 555</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

2022-01-01  
2022-12-31

<b>Den löpande verksamheten</b>	
Rörelseresultat	-53 475
Återföring gjorda avskrivningar	415 248
<b>Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter</b>	<b>361 773</b>
Erhållen ränta	0
Erlagd ränta	-193 709
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>168 064</b>
<b>Förändring av rörelseresultat</b>	
Kundfordringar - förändring	14 650
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-35 685
Kortfristiga skulder - förändring	-221 371
<b>Kassaflöde från rörelseresultat</b>	<b>-242 406</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
Försäljning dotterbolag	13 800
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>13 800</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Amortering av skuld	-130 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-130 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-190 542</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>361 050</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>170 508</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1)

### 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	50-150 År
-----------	-----------

### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2025. För hyreshus är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 519 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar f n ingen fastighetsavgift då huset är nyuppfört.

### 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 inga anställda. Styrelsearvode har reseverat med 13 000 kr för 2022.

## Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Hyresintäkter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	588 000	196 000
Hyresintäkter garage o p-plats	99 871	28 800
Övriga intäkter	360	0
<b>Summa</b>	<b>688 231</b>	<b>224 800</b>

  

Not 2 Driftkostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<i><u>Fastighetsskötsel</u></i>		
Snöröjning o markunderhåll	-31 361	0
Städning	-5 000	-7 413
Material	-15 762	0
Besiktning- Bevakningskostnader	-5 021	0
Övriga externa kostnader	0	-4 574
<b>Summa</b>	<b>-57 144</b>	<b>-11 987</b>
<i><u>Reparationer</u></i>		
Reparation installationer	-1 248	0
<b>Summa</b>	<b>-1 248</b>	<b>0</b>
<i><u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u></i>		
EI	-43 398	-10 491
Värme	-100 340	-44 937
Vatten o avlopp	-28 771	-9 090
Sophämtning	-24 337	0
Kabel tv, bredband, porttelefon	-518	0
<b>Summa</b>	<b>-197 364</b>	<b>-64 518</b>

<u>Övriga driftskostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	-12 508	12 000
<b>Summa</b>	<b>-12 508</b>	<b>12 000</b>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-268 264</b>	<b>-64 505</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-26 610	-1 313
Revisionskostnader	-8 000	7 500
Bank- och serviceavgifter	-2 965	-1 550
Konsultarvoden	0	25 000
Övriga administrationskostnader	-7 619	-7 756
<b>Summa</b>	<b>-45 194</b>	<b>21 881</b>
<b>Not 4 Avskrivningar enligt plan</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivningar på byggnader	-415 248	-138 794
<b>Summa</b>	<b>-415 248</b>	<b>-138 794</b>
<b>Not 5 Byggnader, mark och markanläggning</b>		
<b>Byggnader</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	47 070 000	0
Årets anskaffningar	0	97 188
Omklassificeringar	0	46 972 812
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 070 000</b>	<b>47 070 000</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-138 794	0
Årets avskrivningar enligt plan	-415 248	-138 794
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-554 042</b>	<b>-138 794</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>46 515 958</b>	<b>46 931 206</b>
<b>Varav mark</b>	<b>8 225 400</b>	<b>8 225 400</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>46 515 958</b>	<b>46 931 206</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	21 400 000	
Mark	2 992 000	
<b>Summa</b>	<b>24 392 000</b>	<b>0</b>

#### Not 5 Pågående nyanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	0	20 284 336
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>46 972 812</b>
Omklassificeringar	0	-46 972 812
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Andelar i koncernföretag

			2022-12-31	2021-12-31
Företag		Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Organisationsnummer	Säte		0	0
Läroverksgård Flerbostadshus AB 559185-0507		100	0	13 800
<b>Utgående redovisat värde</b>			<b>0</b>	<b>13 800</b>

#### Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	6 127	0
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnader	3 294	3 896
<b>Summa</b>	<b>9 421</b>	<b>3 896</b>

#### Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	1,50%		12 837 500	12 967 500
<b>Summa lån</b>			<b>12 837 500</b>	<b>12 967 500</b>
Nästa års beräknade amorteringar			130 000	130 000
Lån som omsätt nästa år			0	0
<b>Summa kortfristig del av lån</b>			<b>130 000</b>	<b>130 000</b>
<b>Summa långfristigt del av lån</b>			<b>12 707 500</b>	<b>12 837 500</b>

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 slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	13 000	0
Förutbetalda avgifter	64 113	56 200
Upplupen ränta	16 047	16 209
Upplupna driftskostnader	9 601	23 602
Upplupna revisions och bokslutskostnader	10 000	30 000
Reserverat belopp Attacus	11 364	211 364
<b>Summa</b>	<b>124 125</b>	<b>337 375</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
<b>Summa</b>	<b>13 000 000</b>	<b>13 000 000</b>

**Eventualförpliktelser**

Inga

Inga

Östersund / 2023

Åke Myrberg  
Ordförande

Mats Mathiasson

Fanny Svanberg

Robin Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2023

Sara Andersson  
Delotte AB