

Årsredovisning

Tullvaken i Östersund Brf

Org nr 769637-1090

Styrelsen för Tullvaken i Östersund Brf
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31



R/m

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Tullvakten i Östersund Brf
c/o Fastighetsekonomi, Prästgatan 31 B, 831 31 Östersund
063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen omfattar även mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen har förvärvat fastigheten, inklusive tomten, Tullvakten 3, Östersunds kommun. Den införskaffas genom förvärv av samtliga aktier i Hemmingfast AB, org.nr. 556827-2776 innehållande fastigheten. Fastigheten överfördes sedan till bostadsrättsföreningen och Hemmingfast AB avvecklades.

Lägenheter o lokaler

Den totala byggnadsytan för bostäder är 677,9 kvm.

De 9 lägenheterna fördelas enligt nedan:

2 lägenheter med 1 rum och kök

2 lägenheter med 2 rum och kök

5 lägenheter med 3 rum och kök

Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har även två butikslokaler (60kvm och 100 kvm), en lokal på våning 2 (128kvm) och en källarlokal (50kvm). Lokalerna har en sammanlagd yta av 335 kvm.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde 2022

Byggnad	9 179 000
Mark	<u>2 644 000</u>
	11 823 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme. Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt underhållsplan. Finns ingen underhållsplan sker avsättningen enligt ekonomisk plan.

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

Föreningsfrågor

Tullvakten i Östersund Brf, org.nr 769637-1090 registrerades 2019-01-16.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter var och en för sig.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 14 medlemmar fördelade på 9 medlemslägenheter.

Föreningen har f n 3 hyresgäster:

Evéli AB

Praktikertjänst AB

Husman & Hagberg

Källarlokalen används för föreningens möten samt för korttidsuthyrning.

Förvaltning

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

Avtal finns med Jämtkraft om elleverans.

Serviceavtal har tecknats med Hiss-Craft i Norrland AB och gäller båda hissarna i hus A. Service utförs 2 gånger per år.

Inget serviceavtal har tecknats med Autovent AB för ventilationsanläggningen. Vi beställer service 1 gång per år.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2023 haft följande sammansättning

Viktor Hansson	Ledamot, Ordförande
Raquel Johansson	Ledamot
Fredrik Kåre Hansson	Ledamot
Magnus Olausson	Ledamot
Nina Olausson	Suppleant

Revisorer

Ulf Mattsson är föreningens revisor.

Styrelsesammanträden

Föreningen har under året haft ett årsmöte den 2 maj 2023 och två (2) styrelsemöten.

Årets överlåtelser

Under året har 1 överlåtelser skett.

1 september Johannes Lundqvist Hus B bottenvåningen.

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

Årets händelser

Vi har gjort, av kommunen begärd, radonmätning av huset. Resultat blev godkänt utan anmärkningar.

Vi har färdigställt utestående VVS-arbete i källaren. Vi har bl a tagit bort varmvattenberedare och kopplat in återstående lägenheter till Jämtkrafts fjärrvärme.

Vi har också inrett vår källarlägenhet så att den blivit möjlig att hyra ut för korttidsgäster. (bl a installerat duschkabin och inrett med möbler och övrig inredning)

Föreningens ekonomi

Föreningens lån är omförhandlat och gäller t o m 1.9.2025

Föreningen gör i år en resultatmässig förlust på cirka 169 Kkr. Rensat från avskrivningar är likvidflödet från årets verksamhet positivt med cirka 164 Kkr, eftersom avskrivningar inte påverkar likviditeten. Tas hänsyn även till förändringar i rörelseresultatet samt årets amorteringar och investeringar är årets kassaflöde negativt med -52 Kkr.

Föreningens största kostnadsposter är för värme samt räntekostnader.

Styrelsen följer noga kostnadsutveckling och kommer att vidtaga åtgärder för att föreningen långsiktigt ska uppfylla sina ekonomiska åtaganden.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 580 000	0	42 000	-290 864	-163 606	19 167 530
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			32 000	-32 000		
Balanseras i ny räkning				-163 606	163 606	
Årets resultat					-169 241	-169 241
Belopp vid årets utgång	19 580 000	0	74 000	-486 470	-169 241	18 998 289

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning, Kkr	442	363	363		
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-169	-164	-206		
Räntekostnader i förhållande till intäkt	33,13%	18,16%	18,16%		
Soliditet, %	62,0	62,0	62,0		
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	652,1	534,9	534,9		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	53,6	51,1	50,6		
Energikostnader per kvm	169,8	152,2	175,8		
Sparande per kvm	241,6	243,1	178,5		
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	16 717	16 868	17 041		
Total skuldsättning per kvm	11 156	11 257	11 372		
Skuldsättningsgrad %	60	60	60		
Skuldkvot/Räntekänslighet	13,7	16,1	16,1		
Genomsnittlig skuldränta, %	2,40	1,13	1,12		
Fastighetens belåningsgrad, %	37,6	37,6	37,6		
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	28 879	28 879	28 879		

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-486 470
Årets resultat	-169 241
	-655 711
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	32 000
I ny räkning överföres	-687 711
	-655 711

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	824 565	710 012
Summa rörelseintäkter		824 565	710 012
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-339 249	-342 451
Övriga externa kostnader	3	-48 511	-73 779
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-333 016	-328 457
Summa rörelsekostnader		-720 776	-744 687
Rörelseresultat		103 789	-34 675
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		173	0
Räntekostnader fastighetslån		-273 203	-128 931
Resultat efter finansiella poster		-169 241	-163 606
ÅRETS RESULTAT		-169 241	-163 606

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	30 119 700	30 447 090
Inventarier	6	105 832	111 458
		<u>30 225 532</u>	<u>30 558 548</u>
Summa anläggningstillgångar		30 225 532	30 558 548
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	8 497
Skattefordran		27 412	0
Övriga fordringar		45 250	116 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	7 777	8 785
		<u>80 439</u>	<u>133 973</u>
Kassa och bank		306 247	358 893
Summa omsättningstillgångar		386 686	492 866
SUMMA TILLGÅNGAR		30 612 218	31 051 414

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 580 000	19 580 000
Yttre reparationsfond		74 000	42 000
		<u>19 654 000</u>	<u>19 622 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-486 470	-290 864
Årets resultat		-169 241	-163 606
		<u>-655 711</u>	<u>-454 470</u>
Summa eget kapital		18 998 289	19 167 530
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	11 275 875	0
		<u>11 275 875</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	58 500	11 436 750
Leverantörsskulder		19 631	217 006
Skatteskulder		87 792	134 260
Övriga kortfristiga skulder		8 622	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	163 509	95 868
		<u>338 054</u>	<u>11 883 884</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 612 218	31 051 414

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	103 789	-34 675
Årerföring gjorda avskrivningar	333 016	328 457
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	436 805	293 782
Erlagd ränta	-273 203 ?	-128 931
Resultat från andelar i intresseföretag	0	50 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	163 775	214 851
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	53 534	-19 606
Leverantörsskulder- förändring	-197 375	183 695
Kortfristiga skulder - förändring	29 795	66 555
Kassaflöde från rörelseresultat	-114 046	230 644
Investeringsverksamheten		
Investering i anläggningstillgång	0	-50 000
Investering i inventarier	0	-112 525
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-162 525
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-102 375 ✓	-117 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-102 375	-117 000
Årets kassaflöde	-52 646	165 970
Likvida medel vid årets början	358 893	192 923
Likvida medel vid årets slut	306 247	358 893

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och (BFNAR 2012:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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:

Stomme/grund/Innerväggar	100
Värme/sanitet/rör	50
EI	40
Yttertak	40
Fasad	50
Fönster	50
Restpost	40

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och bokförda avskrivningar är redovisade som bokslutsdisposition.

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. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäcksredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 3 Övriga externa kostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode	-39 355	-36 884
Revisionskostnader	0	-9 750
Förvaltningsarvodet utöver avtal	-3 758	-7 705
Kundförluster	0	-16 229
Övriga administrationskostnader	-5 398	-3 211
Summa	-48 511	-73 779

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar på byggnader	-327 390	-327 390
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-5 626	-1 067
Summa	-333 016	-328 457

Not 5 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	31 210 000
Årets anskaffningar	0	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 210 000	31 210 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-762 910	-435 520
Årets avskrivningar enligt plan	-327 390	-327 390
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 090 300	-762 910
Utgående redovisat värde	30 119 700	30 447 090
Varav;		
Bokfört värde mark	9 384 000	9 384 000
Bokfört värde byggnad	20 735 700	21 063 090
Utgående bokfört värde	30 119 700	30 447 090
Taxeringsvärden		
Byggnader	9 179 000	9 179 000
Mark	2 644 000	2 644 000
Summa	11 823 000	11 823 000

Not 6 Inventarier och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	112 525
Årets anskaffningar	0	112 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 525	112 525
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 067	0
Årets avskrivningar enligt plan	-5 626	-1 067
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 693	-1 067
Utgående bokfört värde	105 832	111 458

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	7 777	6 735
Övriga förutbetalda kostnader	<u>0</u>	<u>2 050</u>
Summa	7 777	8 785

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	4,97%	2025-09-01	11 334 375	11 436 750
Kortfristig del			-58 500	-11 436 750
Summa			11 275 875	0

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 2024 omsätts vid förfall.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter	103 647	85 194
Upplupen ränta	46 943	10 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>12 919</u>	<u>0</u>
Summa	163 509	95 868

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>11 700 000</u>	<u>11 700 000</u>
Summa	11 700 000	11 700 000

Östersund 5/5 2024

Viktor Hansson
Ordförande



Raquel Johansson



Fredrik Kåre Hansson

Magnus Olausson

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2024



Ulf Mattsson
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 + 78,6 % 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 skuldtyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder Detta mått är också bostadsrättsföreningens 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 sparatet på mellan 200-300 kr per kvm.