

Årsredovisning

Brf Köpmannen Thomée

Org nr 769629-6552

Styrelsen för Brf Köpmannen Thomée
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Köpmannen Thomée
Köpmangatan 53 och Thoméegränd 5

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 anskaffa och förvalta hus i Östersunds kommun och att mot ersättning upplåta lägenheter åt medlemmarna med nyttjanderätt under obegränsad tid, nämn bostadsrätt.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Riksbanken 5 i Östersunds kommun. Fastighetens adress är Köpmangatan 53 / Thoméegränd 5. På denna tomt har uppförts bostadshus med sammanlagt 18 lägenheter.

Nybyggnadsår	1940
Värdeår	1970

Lägenheter

Den totala boarean (BOA) uppgår till 1 225 kvm.

Lägenhetsfördelning

2	1 rum och kök
2	1 ½ rum och kök
9	2 rum och kök
2	3 rum och kök
3	4 rum och kök

På fastigheten finns även 3 lokaler med en totalyta av 202 kvm. 3 garage samt 14 bilplatser

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;

Byggnad	10 432 000
Mark	<u>3 187 000</u>
	13 619 000

Fastighetens tekniska status

Föreningen har gjort en teknisk statusbesiktning 2015-02-25 samt en ny genomgång under våren 2020 som utgör underlag för kommande åtgärder i fastigheten. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till yttre fond har anpassats utifrån att föreningen tillämpar k3-regelverket. I beräknad avsättning till yttre fond ingår endas underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningen yttre fond utgås från stadgarna; 0,3% av taxeringsvärdet.

Genomfört underhåll	År
<i>Elsanering i alla 3 byggnader. Övergång till gemensamhetsel med individuell mätning. Ny tvättmaskin och torkskåp</i>	2016
<i>Renovering av hyreslokal</i>	2017-2018
<i>Nytt staket mot innergården. Montering av ventilationssnurror. Byte termostatventiler. Rep av innertak Köpmang 53 B p g a vattenskada</i>	2018-2019
<i>Asfaltering av gården. Köp av torktumlare</i>	2019-2020
<i>Putsning av vägg i tvättstugan och målning av vägg. Byggt altan på innergården. Nytt staket vid uteplatsen. Målning yttertak Thoméegränd 5. Reparation av taklägenhet och byte yttertak samt byggt ny vägg p g a vattenskada.</i>	2020-2021
<i>Byte av entredörrar</i>	
<i>Byte av Entrédörr</i>	2022
<i>Renovering soprum, fasad m m</i>	2023
<i>Rensning frånluftskanaler</i>	2023
<i>Anslutning bredband</i>	2022
<i>Installation Laddstolpar</i>	2023

Framtida underhåll

Installation av fiber är utfört under året

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2015

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 21 medlemmar fördelade på 18 medlemslägenheter

Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-11-22 haft följande sammansättning

Arne Boson	Ledamot, ordf.
Syvonne Nordström	Ledamot
Elisabeth Mikaelsson	Ledamot
Maria Olsson	Ledamot
Casper Rydstedt	Ledamot

Revisorer

Susanne Hestner, extern

Tina Matsson, intern

Valberedning

Vakant

Styrelsesammanträden

Styrelsen har kontinuerligt arbetat med förvaltningen av fastigheten och haft 1 konstituerande möte samt 4 protokollförda möten under 2023/2023.

Årets överlåtelse

Under räkenskapsåret har 4 överlåtelse skett.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 procent av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. överlåtelseavgiften betalas av köparen. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Årets händelser

- De brandvarnare som köptes in år 2022, har monterats en i varje lägenhet.
- Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har gjorts i samtliga lägenheter. En del åtgärder har gjorts, så OVK:n är nu godkänd.
- Tre ytterdörrar har inköpts och monterats. Dörrarna går till cykelförrådet, soprummet och till ytterdörren till 53 B. Ytterdörren till 53 B har även handikappanpassats med en särskild öppnare, vilket styrelsen har ansökt om bidrag till ifrån Östersunds kommun.
- Affärslokalen på 53 A har fått nya hyresgäster från 1 januari 2023. Inför nya hyresgästens inflyttning gjordes en del uppfräschningar och förbättringar av lokalen.

- En laddbox med två ladduttag för elbilar har installerats på gården. Styrelsen ansökte om bidrag till detta från Naturvårdesverket, vilket beviljades med halva kostnaden.
- Arbetet med uppfräschning av soprummet har pågått under året, både utvändigt och invändigt, till exempel målning, nya hänggrännor, byte av träpanel, nytt kompostkärl. Det upptäcktes även att flera tegelstenar var lösa ovanför garaget, vilket åtgärdades. Ett kodlås har köpts in till dörren för att förhindra att obehöriga går in.
- Cykelförrådet har målats invändigt.
- Två brandstegar har monterats till de lägenheter som finns på tredje våningen I 53 B.

Framtida åtgärder

- Kodlås ska monteras till soprummet. Kodlåset är redan inköpt.
- En ventil behövs till soprummet.
- Ett stuprör vid tegehuset/garaget behöver omdragning.

Föreningens ekonomi

Föreningen visar i år ett negativt resultat på 560 tkr. Årets likvidflöde är -327 tkr, då har även amorteringar, investeringar och förändringar i rörelseresultatet beaktats. Föreningens enskilt största kostnadspost är underhållskostnaden och den har ökat med cirka 420 tkr jämfört med föregående år.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 505 000	1 287 000	0	-1 399 703	11 014	13 403 311
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			40 857	-40 857		
Balanseras i ny räkning				11 014	-11 014	
Årets resultat					-560 485	-560 485
Belopp vid årets utgång	13 505 000	1 287 000	40 857	-1 429 546	-560 485	12 842 826

Flerårsöversikt

	2022-06-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning, Kkr	1006	958	1009	929	990
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-560	11	-198	-300	-170
Räntekostnader i förhållande till intäkt	17,26%	8,01%	8,06%	14,57%	13,65%
Skuldsättningsgrad %	33	31	31	31	60
Soliditet, %	74,0	75,0	75,0	74,0	62,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	2,1	4,4	4,2	4,5	7,3
Genomsnittlig skuldränta, %	4,13	1,83	1,94	2,38	1,88
Värmekostnad per kvm uthyrd yta	174	168	161	154	0
Elkostnad per kvm uthyrd yta	71	44	49	59	0
Vattenkostnad per kvm bostadsyta	38	33	29	24	0
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 429	3 429	3 429	3 429	5 878
Fastighetens belåningsgrad %	25,6	25,3	25,0	25,1	43,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	622	613	583	626	692
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 075	12 075	12 075	12 075	10 174

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 429 546
Årets resultat	-560 485
	-1 990 031
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	40 857
Ur yttre fond ianspråk tas	-40 857
I ny räkning överföres	-1 990 031
	-1 990 031

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	1	1 005 611	958 233
Summa rörelseintäkter		1 005 611	958 233
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-1 070 391	-593 481
Övriga externa kostnader	3	-82 544	-50 653
Personalkostnader	4	-27 795	-21 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-212 049	-205 025
Summa rörelsekostnader		-1 392 779	-870 509
Rörelseresultat		-387 168	87 724
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		263	0
Räntekostnader fastighetslån		-173 580	-76 710
Resultat efter finansiella poster		-560 485	11 014
ÅRETS RESULTAT		-560 485	11 014

BALANSRÄKNING

	Not	2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	16 430 603	16 629 246
Inventarier	7	79 441	12 761
		16 510 044	16 642 007
Summa anläggningstillgångar		16 510 044	16 642 007
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7 366	8 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	49 315	46 825
		56 681	55 341
Kassa och bank		716 358	1 043 553
Summa omsättningstillgångar		773 039	1 098 894
SUMMA TILLGÅNGAR		17 283 083	17 740 901

BALANSRÄKNING

	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		13 505 000	13 505 000
Upplåtelseavgifter		1 287 000	1 287 000
Yttre reparationsfond		40 857	0
		14 832 857	14 792 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 429 546	-1 399 703
Årets resultat		-560 485	11 014
		-1 990 031	-1 388 689
Summa eget kapital		12 842 826	13 403 311
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 200 000	4 200 000
Leverantörsskulder		133 273	49 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	106 984	88 355
		4 440 257	4 337 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 283 083	17 740 901

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-387 168	87 724
Årerföring gjorda avskrivningar	212 049	205 025
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	-175 119	292 749
Erhållen ränta	263	0
Erlagd ränta	-173 580	-76 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-348 436	216 039
Förändring av rörelseresultat		
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-1 340	-2 138
Kortfristiga skulder - förändring	102 667	-138 167
Kassaflöde från rörelseresultat	101 327	-140 305
Investeringsverksamheten		
Inköp anläggningstillgång	-80 086	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-80 086	0
Årets kassaflöde	-327 195	75 734
Likvida medel vid årets början	1 043 553	967 819
Likvida medel vid årets slut	716 358	1 043 553

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden bedöms vara mellan 10-120 år. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4 % av anskaffningsvärdet.

Byggnader	10-120 år	1%
Inventarier	5 år	20%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Vår förening fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2025. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 589 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället.

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.

Intäktsredovisning

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

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Spec till enskilda poster

Not 1 Hyresintäkter	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Årsavgifter bostadsrätt	763 336	760 536
Hyresintäkter lokaler	92 400	60 550
Hyresintäkter garage o p-plats	100 810	103 960
Utdebiterad elkostnad	42 365	27 281
Pant och överlåtelseavgifter	5 850	3 840
Övriga intäkter	850	2 066
Summa	1 005 611	958 233
Not 2 Driftkostnader	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
<i><u>Fastighetsskötsel</u></i>		
Fastighetsskötsel	-58 500	-58 500
Snöröjning o markunderhåll	-23 165	-30 689
Material	-8 800	0
Bevakning o Besiktningskostnader	0	-4 600
Summa	-90 465	-93 789
<i><u>Reparationer</u></i>		
Reparationer	-11 465	-8 625
Reparation lokaler	-130 611	0
Reparation gemensamma lokaler	-88 276	-3 207
Reparation installationer	-166 363	-23 600
Reparation utvändigt	-73 094	-12 433
Summa	-469 809	-47 865
<i><u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u></i>		
Ei	-97 833	-61 207
Värme	-241 345	-233 347
Vatten o avlopp	-52 745	-46 103
Sophämtning	-45 836	-43 134
Kabel tv, bredband, porttelefon	-2 267	0
Summa	-440 026	-383 791
<i><u>Övriga driftskostnader</u></i>		
Fastighetsförsäkring	-30 369	-29 574
Fastighetsskatt	-39 722	-38 462
Summa	-70 091	-68 036
Summa driftkostnader	-1 070 391	-593 481

Not 3 Övriga externa kostnader	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Förvaltningsarvode	-35 900	-38 974
Revisionskostnader	-7 500	-7 500
Övriga administrationskostnader	-39 144	-4 179
Summa	-82 544	-50 653
Not 4 Personalkostnader	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Styrelsearvoden och stämmokostnader	-27 795	-21 350
Summa	-27 795	-21 350
Not 5 Avskrivningar enligt plan	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Avskrivningar på byggnader	-187 878	-187 878
Avskrivningar på markanläggningar	-10 765	-10 765
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-7 025	0
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-6 381	-6 382
Summa	-212 049	-205 025
Not 6 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärde	13 919 927	13 919 927
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 919 927	13 919 927
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 905 511	-1 717 633
Årets avskrivningar enligt plan	-187 878	-187 878
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 093 389	-1 905 511
Utgående redovisat värde	11 826 538	12 014 416
Mark	4 378 000	4 378 000
Utgående bokfört värde	16 204 538	16 392 416
Taxeringsvärden		
Byggnader	10 432 000	10 432 000
Mark	3 187 000	3 187 000
Summa	13 619 000	13 619 000

Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	269 125	269 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 125	269 125
Ingående avskrivningar enligt plan	-32 295	-21 530
Årets avskrivningar enligt plan	-10 765	-10 765
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-43 060	-32 295
Utgående bokfört värde	226 065	236 830
Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark	16 430 603	16 629 246

Not 7 Maskiner o inventarier

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärde	119 442	119 442
Årets inköp	80 086	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	199 528	119 442
Ingående avskrivningar enligt plan	-106 681	-100 299
Årets avskrivningar enligt plan	-13 406	-6 382
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-120 087	-106 681
Utgående redovisat värde	79 441	12 761

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetald försäkring	31 259	28 939
Förutbetald förvaltningsarvode	15 975	14 625
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnader	2 081	3 261
Summa	49 315	46 825

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2023-06-30	2022-06-30
Länsförsäkringar	5,14%	2023-09-30	1 800 000	1 800 000
Länsförsäkringar	5,14%	2022-09-30	1 800 000	1 800 000
Länsförsäkringar	5,14%	2023-09-30	600 000	600 000
Kortfristig del			-4 200 000	-4 200 000
Summa			0	0
Nästa års beräknade amortering			0	0
Amortering år 2-5			0	0
Amortering efter år 5			4 200 000	4 200 000
Summa skuld			4 200 000	4 200 000

Föreningens tre lån förfaller inom 1 år och är att betrakta som kortfristiga.

Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom 1 år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda avgifter	71 441	80 855
Upplupna driftskostnader	20 543	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>7 500</u>	<u>7 500</u>
Summa	99 484	88 355

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000
Summa	9 000 000	9 000 000

Östersund / 2023

Arne Boson
Styrelseordförande

Syvonne Nordström

Elisabeth Mikaelsson

Maria Olsson

Casper Rydstedt

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2023

Susanne Hestner
Förtroendevald extern revisor

Tina Matsson
Förtroendevald intern revisor