

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Storhogna Torg 2

Org.nr. 769639-6394

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-10-01 - 2024-09-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent- samt fritidsboende till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Bergs kommun, Jämtlands län. Föreningen har registrerats hos Bolagsverket den 2021-03-02. Nuvarande stadgar registrerades 2021-03-02.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Klövsjö 5:632 och Klövsjö 5:636 i Storhogna, Bergs kommun. På fastigheten finns 4 st byggnader med totalt 24 st lägenheter. Lägenheternas storlek uppgår till 78m² (BOA) och består av 3 RoK. Byggnaderna är uppförda år 2021/2022. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i TryggHansa där även en kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Antal	Benämning	Total yta m²
24 st	Lägenheter (bostadsrätt)	1 872

Fastigheternas taxeringsvärde år 2024: 26 736 000kr
Föregående års taxeringsvärde: 26 736 000kr

Förvaltning

Föreningen är med i Storhogna vägförening som sköter den tekniska förvaltningen i form av snöröjning.

Kameral förvaltning hanteras av Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning.

Styrelsesammansättning

Efter senaste årsstämman och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelseledamöter:

Jonas Lindgren, Ordförande
Tove Halldén
Stefan Sjögren
Carina Zetterberg

Styrelsesuppleant

Karl-Gunnar Johansson

Firmateckning har varit hela styrelsen, alltid 2 i förening.

Revisor och övriga funktionärer:

Auktoriserad revisor Jens Edlund på Edlund & Partners AB

BRF Storhogna Torg 2

Org.nr. 769639-6394

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	959 788	865 378	498 970	0
Res. efter finansiella poster	-905 493	-799 123	-247 162	0
Soliditet (%)	77,63	77,62	77,97	0
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	512	460	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,8	99,5	-	-
Skuldsättning (kr/kvm)	8 404	8 447	8 489	-
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 404	8 447	8 489	-
Sparande (kr/kvm)	26	72	117	-
Räntekänslighet (%)	16,4	18,4	-	-
Energikostnad (kr/kvm)	71	61	-	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

I energikostnader ingår vatten.

Alla nyckeltal har ej beräknats på tidigare år då Brf:ens bostäder togs i drift under olika månader under räkenskapsåret, därav ej jämförbara siffror. Samtliga bostäder togs i drift först från april 2022.

Bostadsrättsyta uppgår till 1 872 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1 872 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på -905tkr för räkenskapsåret. I resultatet ingår avskrivningar på föreningens fasighet om -934tkr, d.v.s. resultatet exklusive avskrivningar uppgår till +29tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet men påverkar inte föreningens likviditet. Största enskilda kostnadspost utöver avskrivningar är räntekostnader på fastighetslån. Utöver dessa kostnader så har avgiften till Storhogna Vägförening ökat under året, en kostnad som föreningen inte kan påverka.

Kassaflödet under året uppgick till -255tkr efter amorteringar av föreningens lån samt förändringar i fordringar och skulder, se Kassaflödesanalysen sidan 8.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 10% fr.o.m. 2023-10-01.

En garantibesiktning, den s.k. 2-årsbesiktningen, genomfördes i början av räkenskapsåret.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 5% fr.o.m. 2025-01-01.

Medlemsinformation

Vid början av året uppgick medlemsantalet i föreningen till 36 st medlemmar fördelat på de 24 lägenheterna. Under året skedde 1 st överlåtelse där medlemmen fortsatt finns kvar i föreningen men där 2 st medlemmar tillkom. Vid årets slut har föreningen således 38 st medlemmar.

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

BRF Storhogna Torg 2

Org.nr. 769639-6394

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	57 280 000	-247 162	-799 122	-1 046 284
Disposition enl. årsstämma		-799 122	799 122	
Årets resultat			-905 493	-905 493
Belopp vid årets utgång	57 280 000	-1 046 284	-905 493	-1 951 777

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad förlust
årets förlust

-1 046 284
-905 493
-1 951 777

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

-1 951 777
-1 951 777

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



BRF Storhogna Torg 2

Org.nr. 769639-6394

RESULTATRÄKNING

		2023-10-01 2024-09-30	2022-10-01 2023-09-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	959 788	865 378
		959 788	865 378
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter	3	-338 216	-275 559
Övriga externa kostnader	4	-81 999	-65 235
Personalkostnader	5	-15 000	-15 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-934 134	-934 136
		-1 369 349	-1 289 930
Rörelseresultat		-409 561	-424 552
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-495 935	-374 571
		-495 932	-374 571
Resultat efter finansiella poster		-905 493	-799 123
Årets resultat		-905 493	-799 123

BRF Storhogna Torg 2

Org.nr. 769639-6394

BALANSRÄKNING

		2024-09-30	2023-09-30
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	<u>70 796 660</u>	<u>71 730 794</u>
		70 796 660	71 730 794
Summa anläggningstillgångar		70 796 660	71 730 794
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		14 726	7 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>84 362</u>	<u>78 168</u>
		99 088	85 850
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>372 599</u>	<u>628 316</u>
Summa kassa och bank		372 599	628 316
Summa omsättningstillgångar		471 687	714 166
SUMMA TILLGÅNGAR		71 268 347	72 444 960



BRF Storhogna Torg 2

Org.nr. 769639-6394

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-10-01 2024-09-30	2022-10-01 2023-09-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-409 560	-424 552
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		934 134	934 136
Erhållen ränta m.m.		3	0
Erlagd ränta		-499 115	-374 571
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		25 462	135 013
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	3 061
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-13 238	-40 727
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-115 751	150 698
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-72 630	26 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-176 157	274 778
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-79 560	-79 560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-79 560	-79 560
Förändring av likvida medel		-255 717	195 218
Likvida medel vid årets början		628 316	433 098
Likvida medel vid årets slut		372 599	628 316



NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Avgifter som aviserats men ej betalats per balansdagen, netto redovisas mot förutbetalda intäkter. 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.

Avskrivningar fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentlig skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden. Mark skrivs ej av. Avskrivningstiden är 60-100år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Inkomstskatt

Föreningen är nystartad och därmed är ingen fastighetsskatt aktuell för detta år.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter, bostäder	958 253	860 769
Överlåtelse- & pantsättningsavgifter	1 313	3 676
Faktureringsavgifter	300	930
Öres- och kronutjämning	-77	3
	<u>959 788</u>	<u>865 378</u>

Not 3 Driftskostnader

	2023/2024	2022/2023
Storhogna-Centrala Miljö		
Samfällighets GA59	-36 300	-23 233
Storhogna vägförening GA38	-125 700	-98 300
Vatten och avlopp	-133 099	-114 947
Fastighetsförsäkringspremier	-43 117	-39 079
	<u>-338 216</u>	<u>-275 559</u>

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
	Ersättningar till revisor	-24 375	-23 750
	Redovisningstjänster	-31 722	-38 417
	Bankkostnader	-2 658	-2 571
	Övriga externa tjänster	0	-497
	Reparation och underhåll av fastighet	-13 989	0
	Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-9 255	0
		<u>-81 999</u>	<u>-65 235</u>

Not 5	Personal	2023/2024	2022/2023
	Styrelsen:		
	Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	-15 000	-15 000
		<u>-15 000</u>	<u>-15 000</u>
	Summa styrelse och övriga	-15 000	-15 000

Not 6	Byggnader och mark	2024-09-30	2023-09-30
	Ingående anskaffningsvärde	73 132 000	73 132 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 132 000	73 132 000
	Ingående avskrivningar	-1 401 206	-467 070
	Årets avskrivningar	-934 134	-934 136
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 335 340	-1 401 206
	Utgående redovisat värde	70 796 660	71 730 794
	Redovisat värde byggnader	67 724 952	68 659 086
	Redovisat värde mark	3 071 708	3 071 708
		<u>70 796 660</u>	<u>71 730 794</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	26 736 000	26 736 000

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-09-30	2023-09-30
	Förutbetald fastighetsförsäkring	37 562	35 605
	Förutbetald förvaltningskostnad	0	6 563
	Förutbetald samfällighetsavgift	9 600	7 500
	Förutbetald vägföreningsavgift	37 200	28 500
		<u>84 362</u>	<u>78 168</u>

NOTER

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare / Villkorsändringsdag	Räntesats*	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld	Kommande års amortering
Stadshypotek / 2025-04-30	1,90%	5 266 875	-26 500	5 240 375	-26 500
Stadshypotek / 2027-04-30	2,22%	5 278 800	-26 560	5 252 240	-26 560
Stadshypotek / 2024-10-30	5,10%	5 266 875	-26 500	5 240 375	-26 500
Kortfristig del av långfristiga lån				-10 507 310	
		15 812 550	-79 560	5 225 680	-79 560

* Senast kända ränta.

Under kommande år har 2 av lånen villkorsändringsdag, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån tillsammans med kommande års amortering. (enligt RevU-18).

Efter bokslutsdagen har det ena lånet förlängts med 2 års bindningstid med en ränta på 3,19%. Det andra lånets villkorsändringsdag har ännu inte passerat.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-09-30

2023-09-30

Upplupen revisionskostnad	20 000	15 625
Upplupen räntekostnad	80 571	83 751
Upplupna styrelsearvoden 3 år	45 000	30 000
Förutbetalda årsavgifter	26 616	63 213
	172 187	192 589

Not 10 Ställda säkerheter

2024-09-30

2023-09-30

Fastighetsinteckningar	15 912 000	15 912 000
Summa ställda säkerheter	15 912 000	15 912 000

NOTER

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

Årsavgift per kvm

Det som oftast tas ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll. För att få fram ett värde som är jämförbart delas de totala årsavgifterna med den totala bostadsrättsytan i föreningen (årsavgift/kvm).

Skuldsättning per kvm

Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande per kvm

Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet i %

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den.

Energikostnad per kvm

Värdet visar den totala årliga energikostnaden delat med totala ytan - boytor och lokalytor. I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten.

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.

BRF Storhogna Torg 2

Org.nr. 769639-6394

NOTER

Östersund

Underskrifter med datering som framgår av digital signatur



Jonas Lindgren
Ordförande



Tove Halldén



Stefan Sjögren



Carina Zetterberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signatur



Jens Edlund
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557539777421

Dokument

ÅR- Brf Storhogna Torg 2 2023-2024
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-02-21 13:40:27 CET (+0100) av E o P
Revision (EoPR)
Färdigställt 2025-02-28 11:27:56 CET (+0100)

Initierare

E o P Revision (EoPR)
Edlund & Partners AB
ville.nilsson@edlundpartners.se

Signerare

Jens Edlund (JE)
Edlund & Partners
jens@edlundpartners.se

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jens Edlund'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENS RUFUS EDLUND"
Signerade 2025-02-28 11:27:56 CET (+0100)

Jonas Lindgren (JL)
Brf Storhogna Torg 2
jlindgren@deloitte.se

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jonas Lindgren'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS LINDGREN"
Signerade 2025-02-28 08:50:26 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557539777421

Tove Halldén (TH)
Brf Storhogna Torg 2
tove.hallden@filmstaden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOVE HALLDÉN"
Signerade 2025-02-21 14:46:51 CET (+0100)

Stefan Sjögren (SS)
Brf Storhogna Torg 2
ssjogren@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN SJÖGREN"
Signerade 2025-02-22 08:49:53 CET (+0100)

Carina Zetterberg (CZ)
Brf Storhogna Torg 2
ciaz@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARINA ZETTERBERG"
Signerade 2025-02-25 08:47:52 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557539777421

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

