

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Östersjöstenen

769633-0617

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Östersjöstenen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8
- Underskrifter	8

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Östersjöstenen är en bostadsrättsförening som registrerades på Bolagsverket 2016-10-19. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden samt i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjningen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningens fastighet Nyköping Koggen 7 uppfördes 2020/2021 med bostadshus beläget i Nyköpings kommun. Marken ägs till hundra 100%. På fastigheten finns det bostadshus med 14 lägenheter. Föreningen har tillgång till 16 bilplatser genom samfällighetsanläggning med Koggen 6 och 8.

Lägenhetsfördelning.

7 st 2 rum o kök
5 st 3 rum o kök
1 st 4 rum o kök
1 st 5 rum o kök
Total bostadsyta: 1039 m2.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktig inkomst, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från tidigare år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6 %. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Skadedjursförsäkring samt tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavare. Varje lägenhet ska dock ha egen hemförsäkring. Fastigheten är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren från värdeåret

Allmänna upplysningar

Marken som byggnaden står på ägs av föreningen till 100 %. Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning där markytor, carport och avfallsrum ingår. Årsavgift och skuldsättning per kvm finns i årsredovisningen. Energikostnad 2024 var 154 kr per kvm. Skuldsättning per kvm på upplåten bostadsrätt är 12784 kr. Årsavgifternas andel i % av totala intäkterna är 100 % varav 8 % utgör Carport. Räntekänsligheten är låneskuld delat med totala intäkter bostadsrätt, i föreningens fall $13\,283\,000$ dividerat med $1\,035\,984 = 12,8 \%$. (2024 16 %) Sparande per kvm för framtida underhåll är 440 kr per kvm uträknas med årets vinst plus avskrivning delat boytan som är 1039 kvm.

Väsentlig händelse under året

Lån 1 har skrivits om 1 juli samtidigt så gjordes en amortering på 200.000:-.

Styrelsen

Styrelsen har under 2024 haft 5 protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma bestått av:

Ordförande	Patrik Lorentzon
Ledamot	Staffan Forsberg
Ledamot	Katarina Gerdin
Ledamot	Pontus Andersson
Suppleant	Margareta Winberg
Suppleant	Mattias Andersson
Revisor	Eide Segerbäck

FLERÅRSÖVERSIKT

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 056 304	841 395	764 692	628 000
Resultat efter finansiella poster	-275 159	-317 292	-158 104	-13 000
Soliditet %	72	72	72	72
Årsavgift per m2	1 017	727		
Lån per m2	12 784	12 977		

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 199 800	-170 613	-317 292	35 711 895
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-317 292	317 292	0
Årets resultat			-275 159	-275 159
Belopp vid årets utgång	36 199 800	-487 905	-275 159	35 436 736

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-487 905
Årets resultat	-275 159
<i>Summa</i>	<i>-763 064</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-763 064
<i>Summa</i>	<i>-763 064</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	1 056 304	841 395
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 056 304	841 395
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-397 069	-383 856
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-401 160	-401 160
Summa rörelsekostnader	-798 229	-785 016
Rörelseresultat	258 075	56 379
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	45	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	-533 279	-373 671
Summa finansiella poster	-533 234	-373 671
Resultat efter finansiella poster	-275 159	-317 292
Resultat före skatt	-275 159	-317 292
Årets resultat	-275 159	-317 292

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	2	48 501 240	48 902 400
Summa materiella anläggningstillgångar		48 501 240	48 902 400
Summa anläggningstillgångar		48 501 240	48 902 400
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		95 096	–
Övriga fordringar		-33	13 105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 914	10
Summa kortfristiga fordringar		111 977	13 115
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		440 589	551 584
Summa kassa och bank		440 589	551 584
Summa omsättningstillgångar		552 566	564 699
SUMMA TILLGÅNGAR		49 053 806	49 467 099

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 199 800	36 199 800
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>36 199 800</i>	<i>36 199 800</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-487 905	-170 613
Årets resultat		-275 159	-317 292
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-763 064</i>	<i>-487 905</i>
Summa eget kapital		35 436 736	35 711 895
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	13 283 200	13 483 200
Summa långfristiga skulder		13 283 200	13 483 200
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	–	139 000
Leverantörsskulder		29 804	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		304 066	133 004
Summa kortfristiga skulder		333 870	272 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 053 806	49 467 099

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-275 159
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	401 160
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	126 001
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-98 862
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	61 866

Kassaflöde från den löpande verksamheten	89 005
---	---------------

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-200 000
--------------------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000
--	-----------------

Årets kassaflöde	-110 995
-------------------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	551 584
Likvida medel vid årets slut	440 589

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	År
Byggnader	120

Not 2	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	50 040 349	50 040 349
	Utgående anskaffningsvärden	50 040 349	50 040 349
	Ingående avskrivningar	-1 137 949	-736 789
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-401 160	-401 160
	Utgående avskrivningar	-1 539 109	-1 137 949
	Redovisat värde	48 501 240	48 902 400

Taxeringsvärde byggnader (År 2021 24 000 000) 18 200 000 SEK

Taxeringsvärde mark (År 2021 1 707 807) 3 626 000 SEK

UNDERSKRIFTER

Nyköping

Patrik Lorentzon

Staffan Forsberg

Katarina Gerdin

Pontus Andersson