

Årsredovisning

BRF Östersjöklippan

769640-1319

Styrelsen för BRF Östersjöklippan 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 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen Östersjöklippan har under hösten 2023 färdigställt en fastighet med 25 lägenheter med adress Idrottsvägen 75 och 77. Inflyttningen började i september 2023.

Antalet medlemmar vid årets början: 14

Tillkommande medlemmar: 6

Total antalet medlemmar vid årets slut: 20

Föreningen har sitt säte i Nyköping.

Mark

Föreningen har äganderätt för marken till ett värde av 38 636 988.

Nuvarande styrelse övertog ansvaret/förvaltningen av Bostadsrättsföreningen Östersjöklippan från den av Maison Forte utsedda interimsstyrelsen i samband med ordinarie stämma 4 juli 2024.

Vid stämman valdes 4 ordinarie ledamöter och 2 suppleanter samt 2 "valberedare". Styrelsen konstituerade sig samma dag och ordförande, sekreterare och kassör utsågs.

Tyvärr fanns inte årsredovisningen tillgänglig för godkännande vid stämman, så styrelsen kallade till extra stämma den 9 december 2024. Årsredovisningen godkändes då (med anmärkning från revisorn) och tidigare interimsstyrelse beviljades ansvarsfrihet.

Under hösten avgick utsedd ordförande och en suppleant övertog ordförandeskapet, vilket noterades hos Bolagsverket 24 11 22.

Styrelsen har efter tillträdet haft 4 ordinarie, protokollförda möten. Därutöver har 2 extramöten satts in med anledning av ordförandeskapsbytet, där endast minnesanteckningar fördes.

Vi årsskiftet kvarstår 5 av 25 lägenheter i Maison Fortes ägo.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2106-2112
Nettoomsättning	1 447	400		
Resultat efter finansiella poster	-901	-263	-1 662	
Soliditet %	73	66	-2	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	12 982	13 232		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	92,76	93,36		
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	577,95	479,79		
Sparande (kr) per kvadratmeter	168,15	77,28		
Räntekänslighet %	22,46	27,58		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	12 982	13 232		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	134,73	140		

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% då inflytt skedde sep 2023 så föregående år hade bara 4 månaders avgifter.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Det negativa resultatet beror på ej kassaflödespåverkande resultatposter så som avskrivningar. Detta gör att man bedömer att det inte kommer att påverka föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtagande. Föreningen har också en räntegaranti så att räntan som överstiger 1,69% kommer att täckas av Entreprenadbolaget under 2024-2026.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	89 727 500	-1 662 149	-263 434
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>			
Balanseras i ny räkning		-263 434	263 434
Årets resultat			-900 597
Belopp vid årets utgång	89 727 500	-1 925 583	-900 597

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 925 583
Årets resultat	-900 597
<i>Summa</i>	<i>-2 826 180</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-2 826 180
<i>Summa</i>	<i>-2 826 180</i>

Bolagets 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, lagerförändring m.m.

Nettoomsättning

2

1 446 691

399 859

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

1 446 691

399 859

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

3

-538 492

-148 035

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella

-1 291 050

-444 995

anläggningstillgångar

-1 829 542

-593 030

Summa rörelsekostnader

Rörelseresultat

-382 851

-193 171

Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

–

26 450 000

Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga
placeringar

–

-26 450 000

Räntekostnader och liknande resultatposter

4

-517 746

-70 263

Summa finansiella poster

-517 746

-70 263

Resultat efter finansiella poster

-900 597

-263 434

Resultat före skatt

-900 597

-263 434

Årets resultat

-900 597

-263 434

BALANSRÄKNING

1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

118 209 853

122 685 059

Summa materiella anläggningstillgångar

118 209 853

122 685 059

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

6

50 000

50 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

50 000

50 000

Summa anläggningstillgångar

118 259 853

122 735 059

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

350 471

1 083 285

Fordringar hos koncernföretag

137 486

–

Övriga fordringar

–

1 598 500

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

35 284

21 352

Summa kortfristiga fordringar

523 241

2 703 137

Kassa och bank

191 921

8 183 713

Kassa och bank

191 921

8 183 713

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

715 162

10 886 850

SUMMA TILLGÅNGAR

118 975 015

133 621 909

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Förlagsinsatser	89 727 500	89 727 500
Summa bundet eget kapital	89 727 500	89 727 500
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 925 583	-1 662 149
Årets resultat	-900 597	-263 434
Summa fritt eget kapital	-2 826 180	-1 925 583
Summa eget kapital	86 901 320	87 801 917
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	29 838 090	–
Summa långfristiga skulder	29 838 090	–
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	305 200	37 915 034
Förskott från kunder	1 200	–
Leverantörsskulder	37 286	37 758
Skulder till koncernföretag	–	5 116 182
Övriga skulder	1 343 531	1 929 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	548 388	821 410
Summa kortfristiga skulder	2 235 605	45 819 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	118 975 015	133 621 909

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-382 851	-193 171
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	1 291 050	444 995
Erlagd ränta	-517 746	-70 264
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>390 453</i>	<i>181 560</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	2 179 896	4 901 124
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-5 974 553	6 320 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 404 204	11 403 654
Investeringsverksamheten		
Avyttring av aktier i dotterföretag	-	26 450 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-70 499 179
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	3 184 156	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 184 156	-44 049 179
Finansieringsverksamheten		
Insatta medlemsinsatser	-	89 727 500
Upptagna lån	-	30 725 035
Amortering av lån	-7 771 744	-79 623 297
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 771 744	40 829 238
Årets kassaflöde	-7 991 792	8 183 713
Likvida medel vid årets början	8 183 713	-
Likvida medel vid årets slut	191 921	8 183 713

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avdrag har gjorts för handelsrabatter, mängdrabatter och liknande prisavdrag.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Byggnad	25-100	1-4

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2024	2023
	Månadsavgift	1 342 001	371 361
	Parkeringsavgifter	104 571	26 395
	Övrigt	119	3
	Summa	1 446 691	397 759

I föreningens årsavgift ingår el, värme, vatten och avlopp

Not 3	Ersättning till revisorer	2024	2023
	Revisionsuppdrag	49 106	20 556
	Summa	49 106	20 556

Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntekostnader	-517 746	-70 263
	Summa	-517 746	-70 263

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	123 130 054	–
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	–	70 499 179
	Försäljningar/utrangeringar	-3 184 156	–
	Omklassificeringar m.m.	–	52 630 875
	Utgående anskaffningsvärden	119 945 898	123 130 054
	Ingående avskrivningar	-444 995	–
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-1 291 050	-444 995
	Utgående avskrivningar	-1 736 045	-444 995
	Redovisat värde	118 209 853	122 685 059

Not 6	Andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	50 000	26 500 000
	Förändringar av anskaffningsvärden	–	-26 450 000
	Försäljningar/utrangeringar	50 000	50 000
	Utgående anskaffningsvärden	50 000	50 000
	Redovisat värde	50 000	50 000

Dotterföretag	Org.nr	Säte
AB Slägghus 5	559152-5026	Stockholm

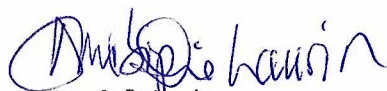
Antal andelar	500	500
Eget kapital	-82 011	-73 747
Årets resultat	-8 264	-21 415
Kapitalandel	100	100
Rösträttsandel	100	100
Redovisat värde	50 000	50 000

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupen ränta	0	373 153
	Revision	30 000	20 000
	Förutbetalda hyror	414 041	355 450
	Övriga upplupna kostnader	104 347	72 807
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	548 388	821 410

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 525 000	30 525 000
	Summa ställda säkerheter	30 525 000	30 525 000

UNDERSKRIFTER

Nyköping



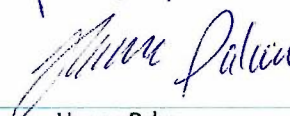
Ann-Sofie Laurin



Johnny Svehsson



Lisbeth Strand Järpehag



Hanna Palm

Vår revisionsberättelse har lämnats i 15 maj 2025

Ernst & Young Aktieföretag



Evelina Sandell
Auktoriserad revisor