

Årsredovisning
för
Brf Österlen Seniorens
716436-7596
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Österlen Senioren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet består av att, i föreningens fastighet, Aspehejden 8 i Simrishamns kommun, upplåta och förvalta fastighetens 19 lägenheter med bostadsrätt om totalt 1476 m² bostadsyta, samt 19 av Simrishamns kommun förhyrda parkeringsplatser.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår från 2024 till 23 000 000 kronor.

Fastighetens bokförda värde uppgår till 11 126 742 kronor efter årets avskrivningar på 301 108 kronor.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden. Utbetalda styrelsearvoden uppgår till 21 556 kronor.

Ansvarsförsäkring för styrelsen är tecknad i Länsförsäkringar Skåne

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Ludvig&Co.

Uppdaterad underhållsplan finns.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Föreningen har sitt säte i Simrishamns kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året amorterat 30 000 kronor (totalt 7 191 875 kronor).

Styrelsen har placerat 765 590 kronor på räntebärande 3-månaders placeringskonto av föreningens kassatillgångar på totalt 1 188 102 kronor. Ränteavkastningen på placeringskontona blev 32 082 kr.

Föreningen har under året haft försäljning av el som uppgått till 12 864 kronor, varav erhållit elstöd 7 278 kronor. Solcellerna har bidragit till en minskning av inköpt förbrukning med ca 10 000 kwh för 2024.

Utöver löpande drift och underhåll har målning av fönster mot väster genomförts(ca 80.000), byte av värmeväxlare (ca 30.000) samt montering av magnetfilter på värmesystemet (ca 20.000)

Samtliga brandvarnare i trapphusen har bytts ut för bättre säkerhet.
Trädgårdsskötseln har övergått från självförvaltning till entreprenörsåtagande, samt en satsning på planteringarna under hösten, vilket medfört viss kostnadsökning, men under året har dessutom bostadsrättshavarna genomfört två trädgårdsdagar med stort engagemang och gott resultat.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Under året har inga lägenheter överlåtits

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 154	1 034	941	935
Resultat efter finansiella poster	-187	-266	-219	-96
Soliditet (%)	40	41	42	43
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	769	683	616	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 872	4 893	4 913	0
Skuldsättning per kvm all upplåtna ytor	4 872	4 893	4 913	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	77	24	55	0
Räntekänslighet (%)	6	7	8	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	183	156	150	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	96	97	0

Upplysning vid förlust

Bokslutet uppvisar fortfarande ett negativt resultat, främst på grund av ökade energipriser, varför en justering av avgifterna troligen kommer att behövas

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 857 000	502 162	1 071 525	-266 390	5 164 297
Disposition av föregående års resultat:		-25 000	-241 390	266 390	0
Årets resultat				-187 018	-187 018
Belopp vid årets utgång	3 857 000	477 162	830 135	-187 018	4 977 279

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	830 135
årets förlust	-187 018
	643 117

disponeras så att	
Avsättning fond för yttre underhåll	50 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-70 000
i ny räkning överföres	663 117
	643 117

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	2		
Nettoomsättning		1 154 428	1 033 789
Övriga rörelseintäkter		0	18 554
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 154 428	1 052 343
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-612 876	-555 331
Övriga externa kostnader	4	-160 383	-157 367
Personalkostnader	5	-61 523	-78 338
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-301 108	-301 108
Summa rörelsekostnader		-1 135 890	-1 092 144
Rörelseresultat		18 538	-39 801
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 082	12 073
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 638	-238 662
Summa finansiella poster		-205 556	-226 589
Resultat efter finansiella poster		-187 018	-266 390
Resultat före skatt		-187 018	-266 390
Årets resultat		-187 018	-266 390

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	11 118 492	11 413 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	8 250	14 850
Summa materiella anläggningstillgångar		11 126 742	11 427 850

Summa anläggningstillgångar

11 126 742

11 427 850

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		1 875	25 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 119	41 655
Summa kortfristiga fordringar		43 994	67 416

Kassa och bank

Kassa och bank		1 188 102	1 096 802
Summa kassa och bank		1 188 102	1 096 802
Summa omsättningstillgångar		1 232 096	1 164 218

SUMMA TILLGÅNGAR

12 358 838

12 592 068

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 334 162

4 359 162

Summa bundet eget kapital

4 334 162

4 359 162

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

830 135

1 071 525

Årets resultat

-187 018

-266 390

Summa fritt eget kapital

643 117

805 135

Summa eget kapital

4 977 279

5 164 297

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

9

7 161 875

7 191 875

Summa långfristiga skulder

7 161 875

7 191 875

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

30 000

30 000

Leverantörsskulder

60 481

51 349

Skatteskulder

5 405

4 626

Övriga skulder

1 809

2 401

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

121 989

147 520

Summa kortfristiga skulder

219 684

235 896

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 358 838

12 592 068

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-187 018

-266 390

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

301 108

301 108

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

114 090

34 718

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

23 422

-4 518

Förändring av leverantörsskulder

9 132

51 349

Förändring av kortfristiga skulder

-25 344

34 632

Kassaflöde från den löpande verksamheten

121 300

116 181

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-30 000

-30 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-30 000

-30 000

Årets kassaflöde

91 300

86 181

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 096 802

1 010 621

Likvida medel vid årets slut

1 188 102

1 096 802

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 135 260	1 008 624
Hyror lokaler	6 300	6 700
Försäljning el	12 864	18 464
Fsg inventarie	0	10 000
Elstöd	0	8 554
Öres- och kronutjämning	4	0
	1 154 428	1 052 342

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för TV och parkeringsplats.

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2024	2023
Serviceavtal hissar	8 344	7 051
Serviceavtal Värme/vent	8 646	8 263
Reparation och underhåll	156 081	199 074
Fastighetsel	40 272	41 027
Fjärrvärme	162 734	130 883
Vatten/avlopp	67 833	58 459
Sophämtning	13 118	14 881
Städning och renhållning	0	100
Trädgårdsanläggning	57 633	4 979
Försäkringspremier	35 133	28 311
TV-abonnemang	30 324	30 324
Fastighetsskatt	30 970	30 191
Fiber/bredband	1 788	1 788
	612 876	555 331

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Arrende	19 581	16 822
Hyra av maskiner/tekn anl	0	9 488
Förbrukningsinventarier	9 862	7 434
Förbrukningsmaterial	9 475	9 905
Kontorsmateriel	920	978
Postbefordran	0	575
Styrelsearvoden ej lön	18 156	21 868
Valberedningsavvrøde ej lön	1 000	1 000
Ersättning till revisor	2 400	2 282
Sammanträdeskostnader	1 888	174
Arvode för förvaltningsav	62 814	59 868
Bankkostnader	1 862	1 811
Övriga externa kostnader	32 425	25 162
	160 383	157 367

Not 5 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	1	1

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 675 406	16 675 406
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 675 406	16 675 406
Ingående avskrivningar	-5 262 406	-4 967 898
Årets avskrivningar	-294 508	-294 508
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 556 914	-5 262 406
Utgående redovisat värde	11 118 492	11 413 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 000	66 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 000	66 000
Ingående avskrivningar	-51 150	-44 550
Årets avskrivningar	-6 600	-6 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 750	-51 150
Utgående redovisat värde	8 250	14 850

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	7 041 875	7 071 875
	7 041 875	7 071 875

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken	3,69	2032-06-01	5 443 000	5 473 000
Stadshypotek	2,09	2031-09-01	1 748 875	1 748 875
			7 191 875	7 221 875
Kortfristig del av långfristig skuld			30 000	30 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 624 000	12 624 000
	12 624 000	12 624 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Rolf Sjölin
Ordförande

Margareta Nilsson

Bengt Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Lindén
Revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-03-18 10:37:07 UTC+00:00

Ordförande

Rolf Gunnar Sjölin



SE BankID - 5332def9-8570-43ea-898f-aa7788a52afc

2025-03-20 15:06:55 UTC+00:00

Styrelseledamot

BENGT PERSSON



SE BankID - 443929aa-fae3-4049-b49e-bd8e2c736f80

2025-03-20 15:15:10 UTC+00:00

Styrelseledamot

MARGARETA NILSSON



SE BankID - cbea9ccd-1870-4bae-80c4-e7ba98909248

2025-03-25 19:33:48 UTC+00:00

Revisor

Johan Lindén



SE BankID - 63cc4d8b-0965-410b-bb23-59a90aae0f90

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Österlen Senioren

Org.nr 716436-7596

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Österlen Senioren för räkenskapsåret 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Österlen Seniorens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Simrishamn

Johan Lindén
Revisor