

Årsredovisning
för
Brf Optimalahem i Svarte 2
2024

Årsredovisning 2024 för Brf Optimalahem i Svarte 2, 769636-6249

Styrelsen för Brf Optimalahem i Svarte 2 får härmed avge följande berättelse angående föreningsverksamheten under perioden 240101-241231.

Förvaltningsberättelse

Föreningens fastighet

Fastighetens registerbeteckning är Novellen 1, Ystad
Föreningens fastighet omfattar 10 bostadsrätter med total yta om 1.228 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa till fulla värdet.

Styrelsen från 2024

Ann-Chrestin Saedén	Ordförande
Henrik Uthas	Styrelseledamot
Emelie Jonsson Falkman	Styrelseledamot
Eva Lindberg	Styrelsesuppleant

Revisor

Vilgot Cederström

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens styrelse beslutade under året att höja avgifterna från 2025 med 15% då främst kapitalkostnaderna fortsätter att öka.

Gatorna och trottoarerna färdigställdes under 2024. Gatorna fick en ny asfaltbeläggning och trottoarerna plattsattes. Under arbetets gång behövde gatan och trottoarerna höjjusteras för att minska risken för översvämningar på fastigheterna. På några ställen installerades nya dagvattenbrunnar. Föreningen har gått in med medel för ca 70 tkr för färdigställandet.

Föreningens parkeringsplatser blev även målade under 2024. Föreningen förfogar över två p-platser. Den södra p-platsen består av 10 parkeringsrutor, varav en är extra bred. Den norra parkeringen består av 8 parkeringsrutor. Den södra p-platsen är avsedd för hushållen på Litteraturgatan 28-38, medan den norra parkeringen är avsedd för hushållen på Romangatan 53, 55, 66 och 68.

Ekonomi

Beträffande resultatet av föreningens verksamhet hänvisas till efterföljande balans- och resultaträkning.

Årets redovisade resultat, förlust med 252.138kr, föreslår styrelsen:

Till fond för yttre underhåll avsättes	58 734 kr
I ny räkning balanseras	- 310 872 kr
	- 252 138 kr

Nyckeltal	2024	2023
Årsavgift per kvm bostadsrätt	647	588 kr
Skuldsättning per kvm	12 745	12 887 kr
Sparande per kvm	165	45 kr
Räntekänslighet	17,1	21,9 %
Energikostnad per kvm	-	- kr

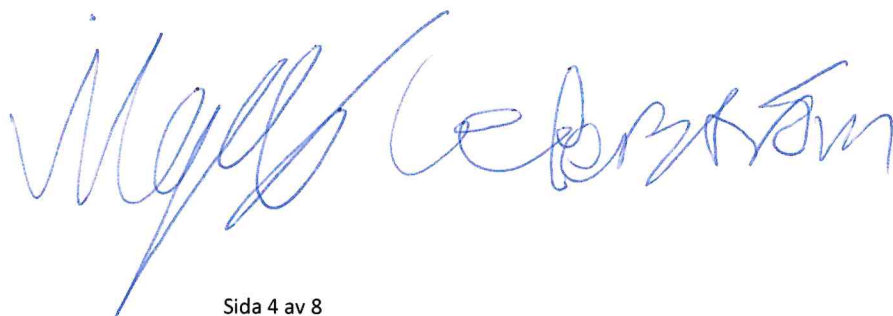
Resultaträkning för perioden 240101-241231

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter, hyror m m	1	926 271	817 319
Föreningens kostnader			
Förvaltning	2	-209 651	-198 264
Resultat före avskrivningar		716 620	619 055
Avskrivningar			
Avskrivningar byggnad	3	-455 100	-455 100
Resultat efter avskrivningar		261 520	163 955
Ränteintäkter		88	16
Räntekostnader		-513 746	-564 023
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		-252 138	-400 052
Årets resultat		-252 138	-400 052



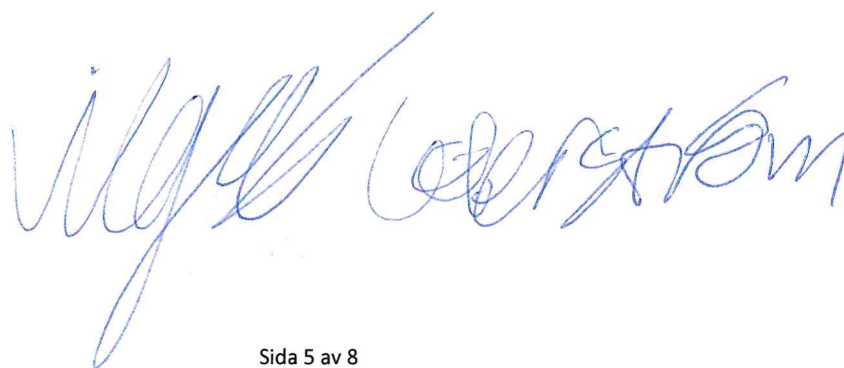
Balansräkning per 241231

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten Novellen 1, Ystad	3	36 269 655	36 724 755
		36 269 655	36 724 755
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Övriga fordringar		16 045	32 582
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter		0	21 871
Kassa och bank		130 011	64 899
		146 056	119 352
Summa tillgångar		36 415 711	36 844 107
Skulder och eget kapital			
<u>Eget kapital, bundet</u>			
Medlemsinsatser		21 950 000	21 950 000
Fond för yttre underhåll		178 868	120 134
		22 128 868	22 070 134
<u>Eget kapital, fritt</u>			
Balanserat resultat		-1 217 378	-758 592
Årets resultat		-252 138	-400 052
		-1 469 516	-1 158 644
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	4	15 475 442	15 608 750
		15 475 442	15 608 750
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Låneskulder	4	174 904	216 500
Övriga kortfristiga skulder		6 214	39 473
Upplupna kostnader		30 008	18 739
Förskottsavgifter		69 791	49 155
		280 917	323 867
Summa skulder och eget kapital		36 415 711	36 844 107



Kassaflödesanalys (SEK)

	2024-12-31	2023-12-31
Löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter avskrivningar	261 520	163 955
Återläggning avskrivningar	455 100	455 100
Finansiella inbetalningar	88	16
Finansiella Utbetalningar	-513 746	-564 023
Förändring rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	38 408	-39 017
Förändring korfristiga skulder	-1 354	-60 847
<i>Kassaflöde löpande verksamhet</i>	240 016	-44 816
Finansieringsverksamhet		
Långfristiga skulder	-174 904	-180 000
<i>Kassaflöde finansieringsverksamhet</i>	-174 904	-180 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet		
Materiella anläggningstillgångar	0	0
Finansiella anläggningstillgångar	0	0
<i>Kassaflöde investeringsverksamhet</i>	0	0
<i>Kassaflöde</i>	65 112	-224 816
Ingående kassa	64 899	289 715
Utgående kassa	130 011	64 899



Noter till balans- och resultaträkning

Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har upptagits till nominella värden. Inkomster och utgifter har periodiserats enligt god redovisningssed.

Avskrivningar

Avskrivningar har skett med:

Byggnad 1,5%

Not 1 - intäkter

	2024	2023
Avgifter	794 232	721 992
Övrigt	132 039	95 327
	926 271	817 319

Not 2 - Förvaltningskostnader

	2024	2023
Reparationer och underhåll	0	0
Försäkringar	29 453	32 498
V/A-avgifter	93 066	55 789
Övriga kostnader	62 969	85 814
Löner	20 000	20 000
-varav styrelse	20 000	20 000
Arbetsgivaravgifter	4 163	4 163
	209 651	198 264



W. G. Cederström

Not 3 - Fastighet

Anskaffningsvärde	38 432 000	38 432 000
Investeringar	0	0
Akkumulerade avskrivningar	-2 162 345	-1 252 145
Utgående värde	36 269 655	37 179 855

Pågående arbete 0 0

Summa fastighet 36 269 655 37 179 855


Taxeringsvärden


Byggnad	15 950 000	15 950 000
Mark	3 628 000	3 628 000
	19 578 000	19 578 000


Not 4 - Lån

Långivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Skuld per 241231	Varav kortfristig
Swedbank Hyp	2025-03-25	2,00%	5 166 250 kr	69 000 kr
Stadshypotek	2026-12-30	3,84%	5 242 048 kr	52 952 kr
Stadshypotek	2027-12-30	3,78%	5 242 048 kr	52 952 kr
			15 650 346 kr	174 904 kr


Svarte den 15/5 2025


Ann-Chrestin Saedén


Emelie Jonsson Falkman


Henrik Uthas

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgetts / 2025


Vilgot Cederström

Revisionsberättelse 2024

För bostadsrättsföreningen Optimalahem i Svarte 2, 769636-6249

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 240101-241231 får vi avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Revisionen har icke givit anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller annat beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer balansräkning per 241231

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Svarte den 10/5 2025


Vilgot Cederström