

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Östersjöstenen

769633-0617

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Östersjöstenen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	12 - 13

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 - 55-66 kvm
5 st 3 rum o kök - 69-71 kvm
1 st 4 rum o kök - 116 kvm
1 st 5 rum o kök - 133 kvm
Total bostadsyta: 1.036 kvm.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ingen höjning av årsavgiften har gjorts under året.

Lånet på 3.700.00 kr omsattes i juli med rörlig ränta och under året har 139.000 kr amorterats. Vid årets slut uppgick lånen till 13.144.000 kr

Föreningen öppnade och avslutade ett fastränteplaceringskonto på 6 månader med insättning av 200.000 kr.

HSB Sörmland har anlåtats för upprättande av underhållsplan, vilket de har leverat.

5 års beskitningen av fastigheten tidigarelades 1 år efter önskemål av Maison Forte

Övriga intäkter på 109.818 avser ersättning från Arnö Bostad AB för fastighetsskatt vid övertagandet av fastigheten.

Enligt lagkrav kommer föreningen övergå till K3 år 2026.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens fastighet är nybyggt och har de närmaste åren endast driftkostnader. Soliditeten är god och kassaflödet är positivt. Förlusten är mindre än avskrivningarna som inte påverkar kassan.

Styrelsen kommer se över att budgeten är i balans för kommande år.

Styrelsen

Styrelsen har under 2025 haft 5 protokollförda styrelsemöten

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma bestått av:

Partik Lorentzon	Ordförande
Staffan Forsberg	Ledamot
Katarina Gerdin	Ledamot
Pontus Andersson	Ledamot
Maragareta Winberg	Suppleant
Mattas Andersson	Suppleant
Christa Biewer	Revisor

Medlemsinformation

Under året har 1 bostäderrätter överlåtits och 0 upplåtits

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22

Under året har det tillkommit 1

Under året har det avgått 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21

FLERÅRSÖVERSIKT

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 032 984	1 056 304	841 395	764 692
Resultat efter finansiella poster	-52 204	-275 159	-317 292	-158 104
Soliditet %	73	72	72	72
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	925	937	730	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	90	100	100	
Sparande (kr) per kvadratmeter	337	122	81	
Räntekänslighet %	13,72	13,68	14,03	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	196	201	154	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	12 687	12 822	13 149	

Nytt regelverk för bostadsrättsföreningars årsredovisning började gälla från 2023 (BFNAR2023:1). Därav inga jämförelsetal för 2022

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 199 800	-487 905	-275 159
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>			
Balanseras i ny räkning		-275 159	275 159
Årets resultat			-52 204
Belopp vid årets utgång	36 199 800	-763 064	-52 204

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-763 064
Årets resultat	-52 204
<i>Summa</i>	<i>-815 268</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond enl. stadgarna	
0,1% på taxeringsvärdet	-22 826
Avsättning till underhållsfond enl. stadgarna	
år 2021-2024	-92 313
Avsättning till underhållsfond utöver	
stadgarna	0
lanspråkstagande av underhållsfond	0
Minska avsättning till underhållsfond med	
årets avskrivningar	0
Balanseras i ny räkning	-700 129
<i>Summa</i>	<i>-815 268</i>

Enligt stadgarna kan avsättningen till underhållsfonden minska med beloppet för avskrivningar på byggnader.

Taxeringsvärde 2025; 22.826.000 kr

Årets avskrivningar byggnad 401.160 kr

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

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 032 984	1 056 304
Övriga rörelseintäkter	2	109 818	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 142 802	1 056 304
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4	-342 571	-397 069
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-401 160	-401 160
Summa rörelsekostnader		-743 731	-798 229
Rörelseresultat		399 071	258 075
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 038	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-453 313	-533 279
Summa finansiella poster		-451 275	-533 234
Resultat efter finansiella poster		-52 204	-275 159
Resultat före skatt		-52 204	-275 159
Årets resultat		-52 204	-275 159

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	48 100 080	48 501 240
Summa materiella anläggningstillgångar		48 100 080	48 501 240
Summa anläggningstillgångar		48 100 080	48 501 240
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		–	95 096
Övriga fordringar		-33	-33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	7 083	16 914
Summa kortfristiga fordringar		7 050	111 977
Kassa och bank			
Kassa och bank		504 858	440 589
Summa kassa och bank		504 858	440 589
Summa omsättningstillgångar		511 908	552 566
SUMMA TILLGÅNGAR		48 611 988	49 053 806

		2025-12-31	2024-12-31
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		-763 064	-487 905
Årets resultat		-52 204	-275 159
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-815 268</i>	<i>-763 064</i>
Summa eget kapital		35 384 532	35 436 736
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	13 005 200	13 283 200
Summa långfristiga skulder		13 005 200	13 283 200
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	139 000	–
Leverantörsskulder		31 660	29 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	51 596	304 066
Summa kortfristiga skulder		222 256	333 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 611 988	49 053 806

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	399 071	258 075
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	401 160	401 160
Erhållen ränta	2 038	45
Erlagd ränta	-451 565	-533 279
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>350 704</i>	<i>126 001</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	104 927	-98 862
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-252 362	61 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten	203 269	89 005
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-139 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-139 000	-200 000
Årets kassaflöde	64 269	-110 995
Likvida medel vid årets början	440 589	551 584
Likvida medel vid årets slut	504 858	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.

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.

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

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

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

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

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

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

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025	2024
	Årsavgifter bostäder	957 984	970 304
	Årsavgifter carport	75 000	86 000
	Övriga intäkter och avgifter	-1	0
	Summa	1 032 983	1 056 304

Övriga ersättningar mm på 109.818 avser ersättning för fastighetsskatt vid övertagande av fastigheten.

Not 3	Övriga externa kostnader / fastighetskostnader	2025	2024
	Reperation och underhåll lokaler	437	390
	El inkl carport	45 830	47 655
	Värme	94 377	90 686
	Vatten och avlopp	62 758	70 696
	Städning och renhållning	12 600	11 850
	Sophämtning och renhållning	11 844	10 115
	Reperation och underhåll fastighet	18 102	17 589
	Övriga fastighetskostnader	8 761	34 627
	Fastighetsförsäkringar	20 162	23 687
	Summa	274 871	307 295

Not 4	Övriga externa kostnader / övriga	2025	2024
	Förbrukningsinventerier	679	11 470
	Programvaror	1 819	1 800
	Kontorsmaterial	399	443
	Styrelsearvode, som inte är lön	14 000	24 000
	Års- eller föreningsstämma mm	3 358	3 358
	Redovisningstjänster	26 161	40 443
	Konsultarvode	13 750	–
	Bankkostnader	3 245	3 401
	Övr externa tjänster t.ex. Bolgasverket, UC	–	800
	Föreningsavgifter	4 290	4 290
	Summa	67 701	90 005

Konsultarvode avser uppdatering av Underhållsplan av HSB

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	50 040 349	50 040 349
	Utgående anskaffningsvärden	50 040 349	50 040 349
	Ingående avskrivningar	-1 539 109	-1 137 949
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-401 160	-401 160
	Utgående avskrivningar	-1 940 269	-1 539 109
	Redovisat värde	48 100 080	48 501 240

Anskaffningavärde för Mark: 1.707.807 kr.

Avskrivningar avser endast Byggnader

.

Totalt Taxeringsvärde 2025-2027; 22 826 000 SEK

varav Taxeringsvärde byggnader 19 200 000 SEK (År 2022-2024; 18 200 000, 2021; 24 000 000)

varav Taxeringsvärde mark 3 626 000 SEK (År 2022-2024; 3 626 000, 2021; 2 835 000)

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Fordringar leverantörer	7 083	6 633
	Bostadsrätterna	–	4 290
	Vidarefakturerings	–	5 421
	Summa	7 083	16 344

Not 7	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
-------	---	------------	------------

Företagets banklån som uppgår till (13.144.200) kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	13 005 200	13 283 200
------------------------------------	------------	------------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	139 000	139 000
------------------------------------	---------	---------

Not 8	Skulder till kreditinstitut
-------	-----------------------------

Långgivare	Bindningstid	Belopp 251231	Belopp 241231	Amorteringsdel
Danske Bank	Rörligt 3 mån	9 700 000	9 700 000	
Danske Bank	Rörligt 3 mån	3 444 200	3 583 200	139 000

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Förutbetalda avgifter	15 724	54 082
Fakturerade avgifter tillhörande nästa år	–	204 914
Arvode ej lön Styrelsen	14 000	24 000
El inkl carport	5 143	5 097
Värme	12 260	15 838
Sophämtning och renhållning	3 016	341
Upplupna räntekostnader	1 748	–
Övriga	-296	-206
Summa	51 595	304 066

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-04-16

UNDERSKRIFTER

Nyköping

Patrik Lorentzon
2026-04-16

Staffan Forsberg
2026-04-16

Katarina Gerdin
2026-04-16

Pontus Andersson
2026-04-16

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-20

Christa Biewer
Revisor