

Årsredovisning

För

Bostadsrättsföreningen Redaktören

Org.nr 769639–2419

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Redaktören avger härmed årsredovisningen för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1299) eller en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen bildades 2020-11-05, inflyttning i lägenheterna skedde i december 2022.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har sitt säte i Ystad.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter, valda t.o.m. årsstämman

Fredrik Holst	ordförande
Torbjörn Lindstrand	sekreterare
Pekka Kalliomäki	kassör
Pernilla Robertsson	ledamot
Hans Hultén	ledamot

Styrelsesuppleanter, valda t.o.m. årsstämman

Tommy Enocksson
Bengt Aaröe-Holm

Ordinarie revisor, utsedd t.o.m. årsstämman

Kaj Davidsson

Valberedning, valda t.o.m. årsstämman

Jan-Olov Wallander
Tommy Falkman

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Fastighet

Flerbostadshus i en eller två våningar med 16 lägenheter, 1 lokal, 8 källarrum, 9 garage och 12 parkeringsplatser.

Underhåll

Byggnaden är totalrenoverad 2022 varför något investeringsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under de närmaste 15 åren.

Bostäder och lokaler, yta

16 Lägenheter 1429kvm
8 källarum 102kvm
9 Garage 187kvm
1 Lokaler 48kvm

Den totala ytan uppgår till 1766 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med att ta fram en underhållsplan har under året påbörjats och är i slutfasen. Föreningen har under året tecknat ett gemensamt bredbandsavtal för de boende med Bahnhof. En extra medlemsinbetalning på totalt 250tkr har genomförts för att starta upp underhållsfonden.

Medlemsinformation

Antalet bostadsrättslägenheter är 16st och 9 bostadsrättsgarage, en överlåtelse av lägenhet har skett under året.

Föreningens ekonomi

Föreningens resultat för 2025 exklusive avskrivningar uppgår till +228tkr. Föreningens ekonomi ser ut att stärkas ytterligare kommande år då föreningen går från lån med höga räntor till lån med betydligt lägre räntor. Kassaflödet ökade med 253tkr mellan 2024 och 2025, detta förklaras av en extra medlemsinsats på 250tkr för att starta upp underhållsfonden.

Byggnaderna totalrenoverades 2022 därmed förväntas inga större underhållsåtgärder göras de närmaste 15 åren. En underhållsplan är under framtagande och underhållsfonden byggs upp för att möta framtida underhållsbehov.

Årsavgifterna räknades upp med 2% för 2025 och uppräkningsarna förväntas ligga mellan 2-3% de närmast kommande 3 åren.

Nyckeltal	2023	2024	2025
Nettoomsättning (tkr)	1 290	1 254	1305
Resultat exkl. avskrivningar (tkr)	-120	372	228
Underhållsfond (tkr)	0	0	250
Likvida medel (tkr)	155	192	483
Soliditet i %	76,8	77,1	77,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	741	744	758
Långfristig skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 409	11 104	10 979
Långfristig skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 860	12 136	11 998
Sparande per kvm (kr/kvm)	-82	58	129
Räntekänslighet (%)	18,7	15,6	14,8
Energikostnad för uppvärmning per kvm (kr/kvm)	-	66	67
Kostnad för vatten och avlopp per kvm (kr/kvm)	-	34	28
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	56,6	76,8	92,9

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens intäkter för lägenheter, garage, parkeringar och lokaler under året.

Resultat exkl. avskrivningar

Visar föreningens resultat exkl. avskrivningar, dvs den del av resultatet som påverkar likviditeten.

Underhållsfond

Visar behållningen i underhållsfonden.

Likvida medel

Visar föreningens tillgängliga bankmedel på balansdagen.

Soliditet

Visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Långfristig skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Långfristig 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 minskat med årets avskrivningar, årets kostnad för utträngningar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Visar hur mycket föreningens avgifter måste höjas om låneräntorna ökar med 1% för att bibehålla samma kassaflöde.

Energikostnad för uppvärmning per kvm (kr/kvm)

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

Kostnad för vatten och avlopp per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för vatten och avlopp 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.

Upplysning vid förlust

Resultatet för 2025 uppgår till -520tkr. När det rensas från avskrivningar och extraordinära intäkter uppgår resultatet till +228tkr, för 2024 var motsvarande siffra +103tkr. Avskrivningarna har ingen påverkan på föreningens likviditet därav är resultatet exklusive avskrivningar ett mer relevant mått för att beskriva föreningens resultat. Årets kassaflöde uppgick till 291 tkr och likviditeten uppgick till 483 tkr på balansdagen.

Förändringar i eget kapital

	2024	2025	Utg. balans 2025
Inbetalda insatser	68 019 000	250 000	68 269 000
Resultat	-1 244 653	-520 107	-1 764 761
Eget kapital	66 774 347	-270 107	66 504 239

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 244 653
Årets resultat	-520 107
Totalt	-1 764 760

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond	0
Balanseras i ny räkning	-1 764 760

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

Resultaträkning

	Not	2024	2025
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 254 287	1 305 459
Övriga intäkter	2	379 018	98 694
Summa intäkter		1 633 306	1 404 153
 Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-473 384	-439 067
Avskrivningar anläggningstillgångar		-748 240	-748 240
Summa kostnader		-1 221 624	-1 187 307
 Rörelseresultat		411 682	216 846
 Finansiella poster			
Räntekostnader	4	-787 755	-736 953
Ränteintäkter		22	0
Summa finansiella poster		-787 733	-736 953
 Årets resultat		-376 051	-520 107

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar		2024	2025
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	86 443 520	85 695 280
Summa anläggningstillgångar		86 443 520	85 695 280
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 613	13 475
Summa kortfristiga fordringar		11 613	13 475
Kassa och bank		192 389	483 496
Summa omsättningstillgångar		204 002	496 971
SUMMA TILLGÅNGAR		86 647 522	86 192 251
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 019 000	68 019 000
Fond för yttre underhåll		0	250 000
Summa bundet eget kapital		68 019 000	68 269 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-868 602	-1 244 653
Årets resultat		-376 051	-520 107
Summa fritt eget kapital		-1 244 653	-1 764 760
Summa eget kapital		66 774 347	66 504 240
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	19 588 215	9 669 285
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	0	9 719 214
Övriga skulder		7 889	16 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	277 071	282 582
Summa kortfristiga skulder		284 960	10 018 727
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 647 522	86 192 251

Kassaflödesanalys

	2024	2025
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-376 051	-520 107
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	748 240	748 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	372 189	228 133
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	1 742	0
Förändring av kortfristiga fordringar	24 051	-1 862
Förändring av kortfristiga skulder	-227 223	9 733 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten	170 759	9 960 037
Investeringsverksamhet		
Investering i byggnader och mark	0	0
Investering i långfristiga värdepapper	50 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	50 000	0
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser	0	250 000
Upptagna långfristiga lån	0	-9 719 214
amortering lån	-183 073	-199 716
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-183 073	-9 668 930
Årets kassaflöde	37 686	291 107
Likvida medel vid årets början	154 703	192 389
Likvida medel vid årets slut	192 389	483 496

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror	2024	2025
Årsavgifter bostäder	-1 067 148	-1 081 338
Årsavgifter garage	-23 276	-23 868
Hysesintäkt extern lokal	-43 335	-59 225
Hysesintäkt lokaler	-41 739	-44 064
Hysesintäkt parkeringsplatser	-78 789	-79 714
Bredbandsavgift	0	-17 250
Totalt	-1 254 287	-1 305 459

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 2 Övriga intäkter	2024	2025
Försäljning el inom Brf	-109 817	-98 964
Övriga intäkter	-269 201	0
Totalt	-379 018	-98 964

Not 3 Driftskostnader	2024	2025
El inkl. hushållsel	217 193	218 683
El exkl. hushållsel (värmekostnad)	117 103	119 989
Vatten och avlopp	59 419	49 544
Renhållning och städ	43 657	27 535
Försäkring	39 266	39 043
Fastighetsskötsel/underhåll	67 619	41 651
Bredband	0	27 919
Övriga kostnader	46 230	34 692
Totalt	473 384	439 067

Not 4 Räntekostnader	2024	2025
Räntekostnader fastighetslån	-787 755	736 803
Dröjsmålsränta	0	150
Totalt	787 755	736 953

Not 5 Byggnader och mark	2024	2025
Inköp	0	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	87 940 000	87 940 000
Årets avskrivningar	-748 240	-748 240
Utgående ack. avskrivningar	-1 496 480	-2 244 720
Utgående bokfört värde	86 443 520	85 695 280

Not 6 Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2025-12-31
Handelsbanken	2026-01-30	3,84%	9 702 571	9 502 855
Handelsbanken	2027-01-30	3,72%	9 885 644	9 885 644
Totalt			19 588 215	19 388 499

Varav kortfristig del, som förfaller inom ett år inklusive amortering, uppgår till 9 719 214:-

Not 7 Upplupna kostnader och Förutbetalda intäkter	2024	2025
Förutbetalda avgifter	146 731	159 113
Upplupen ränta och amortering	78 389	77 750
Upplupen elkostnad	31 054	29 443
Upplupna övriga kostnader	20 897	16 276
Totalt	277 071	282 582

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med K2 regelverket from räkenskapsår 2026 övergår föreningen till K3 regelverket i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad 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.

Fond för underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar tills underhållsplan är framtagen

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningstid för byggnaderna som tillämpats är 100år.

From räkenskapsår 2026 kommer komponentavskrivning tillämpas med följande avskrivningstider på de olika komponenterna Byggnader 25-100 år.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Mervärdesskatt

Föreningen är momspliktig för externt uthyrda parkeringsplatser samt för en externt uthyrd lokal med frivilligt momsinträde. Utöver detta har föreningen individuell mätning av hushållsel till de boende vilket också är momspliktigt.

Ystad 2026-04-

Fredrik Holst
Ordförande

Pekka Kalliomäki
Kassör

Torbjörn Lindstrand
Ledamot

Hans Hultén
Ledamot

Pernilla Robertsson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-

Kaj Davidsson
Revisor