

Årsredovisning 2024

Styrelsen för Östra Bostadsrättsföreningen får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Innehåll	Sida
• Förvaltningsberättelse	2
• Resultat- & balansräkning	5
• Noter	8

Förvaltningsberättelse

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen Östra Bostadsrättsföreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningen.

Adresser

Föreningens postadress är Östra BRF, Box 2253, 600 02 Norrköping.

Styrelse

Styrelseledamöter har under året varit Annika Lund, Tindra Olsson och Robert Wilking.

Styrelsesuppleanter har varit Thomas Karlsson och Olle Hörnестam.

Årsmöten och styrelsemöten

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 1 juni. Styrelsen har under året haft 3 protokollförda sammanträden jämte många diskussioner över telefon, mail och Messenger. Styrelsen har, så gott den förmått, arbetat i enlighet med föreningens stadgar.

Revisorer

Intern revisor har varit Amanda Dezfolian. Revisorssuppleant har varit Tim Karlsson. Auktoriserad extern revisor har varit Daniel Önell från KPMG.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Amanda Dezfolian och Robin Eriksson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen i sin helhet - av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemskap

Föreningen är medlem i organisationen Bostadsrätterna.

Medlemsantal och överlåtelser

Antal medlemmar i föreningen har under året varit ca 35.

Under 2024 har 4 lägenhetsöverlåtelse gjorts.

Föreningens lån 2024-12-31

Lån nr 1 (3 587 570 kr) - 1-årigt lån med rörlig ränta (nästa villkorsändringsdag 2025-10-16).

Lån nr 2 (2 533 468 kr) - 1-årigt lån med rörlig ränta (nästa villkorsändringsdag 2025-01-17).

Lån nr 3 (3 785 964 kr) - 1-årigt lån med rörlig ränta (nästa villkorsändringsdag 2025-08-28).

Låneinstitut är SBAB. Under 2024 har amorteringar gjorts med 300 000 kr.

Fastigheten

Föreningen äger hela fastigheten Axet 1 i Norrköpings kommun, dvs. både byggnader och mark och är inte en del av en samfällighet. På fastigheten finns 1 byggnad med 30 lägenheter och 2 lokaler. Den uppfördes 1935 och totalrenoverades 1989-1990. Då upprättades en ny ekonomisk plan eftersom husets torkvindar ersattes med 4 nya lägenheter. På tomten uppställdes också en mindre förrådsbyggnad som främst används för cykelförvaring och avfallshantering. Fastighetens adresser är Vikbolandsgatan 1 och Östra Promenaden 33. Bostadsbyggnadens lägenhetsytor är totalt 1901 kvm och lokalytor totalt 143 kvm.

Lägenheterna är alla upplåtna med bostadsrätt varav 5 = 1 rok, 20 = 2 rok, 5 = 3 rok.

Lokal 2 är upplåten med bostadsrätt. Lokal 1 ägs av föreningen och används som föreningslokal.

Föreningen hyr inte ut garage- eller P-platser. Boendeparkering tillämpas i området runt fastigheten.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 34 691 000 kr som är ett genomsnittsvärde för fastigheter i det s.k. värdeområde som fastigheten tillhör.

Förvaltning

Städning i trapphus och källargångar samt trädgårdskötsel har utförts av egenföretagare Annette Pettersson och Grahns Gräs & Fräs, gångbanerenhållning av PEAB, IL Recycling för borttransport av returpapper och NODRA för hushållssopor, vatten & avlopp. EON har levererat fjärrvärme och el.

Övrig teknisk förvaltning och allmän tillsyn av fastigheten har styrelsens medlemmar själva ansvarat för, men för ekonomiförvaltning har styrelsen anlitat utomstående person.

Tillfälliga reparationer och underhåll har utförts av entreprenörer från Norrköping med omnejd.

Föreningen har löpande serviceavtal med E.ON för husets värmeanläggning, med Kone Hissar AB för underhåll av hissar, med Östergötlands Fastighetsservice för fastighetstekniska uppdrag, med Lås & Nycklar AB för låssystem samt med Grahns Gräs & Gräs för utomhusmiljön och städning av trapphus och källargångar.

Föreningen har ett gruppavtal med Telenor för TV/bredband och IP-telefoni. I avtalet ingår också en obligatorisk mindre avgift till organisationen CopySwede.

Den senaste energibesiktningen av huset har gjorts i april 2018 och den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) i mars 2023.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta och skadedjursförsäkrad hos Anticimex.

Hemförsäkring tecknas individuellt av bostadsrättsinnehavaren, men det s.k. bostadsrättstillägget i hemförsäkringen behöver inte tecknas av bostadsrättshavaren eftersom bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Dock, i händelse av skada, står bostadsrättshavaren för bostadsrättstilläggets självrisk och i förekommande fall även åldersavdrag.

Reparationer och underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och underhåll för 233 510 kr. Se not 2, sidan 7.

Underhållsplan

Styrelsens underhållsplan uppdateras årligen. Fastigheten är i gott skick för sin ålder. En översyn av entrédörrarnas låssystem och husets värmeväxlare bör göras inom 1-2 år. Inom en femårsperiod behöver översyn/underhåll av husets avloppsstammar göras.

NYCKELTAL

(tabellen fortsätter på nästa sida)

Historisk utveckling - flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
1. Nettoomsättning, tkr	1 659	1 617	1 527	1 525	1 552
2. Resultat efter finansiella poster, tkr	-215	-185	157	239	-429
3. Eget kapital, tkr	2 495	2 709	2 895	2 737	2 497
4. Taxeringsvärde fastighet, tkr	34 691	34 691	34 691	28 146	28 146
5. Taxeringsvärde byggnad, tkr	22 798	22 798	22 798	16 636	16 636

Historisk utveckling - flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
6. Balansomslutning, tkr	12 697	13 218	13 666	13 772	13 903
7. Soliditet, %	19	20	21	20	18
8. Belåningsgrad (skulder/taxeringsvärde), %	29	30	31	39	41
9. Räntekänslighet, %	6,3	6,6	6,9	7,1	7,3
10. Avsättning till underhållsfond per m ² byggnadsyta, kr	0	77	117	0	170
11. I anspråkstagande av underhållsfond per m ² byggnadsyta, kr	91	0	0	210	0
12. Avskrivningar per m ² byggnadsyta, kr	174	174	174	174	174
13. Årsavgift per m ² bostadsrättsyta, kr	811	799	791	791	791
14. Årsavgiftens andel av rörelseintäkter, %	100	100	100	100	100
15. Sparande per m ² bostadsrättsyta, kr	102	156	310	349	334
16. Skuldsättning per m ² bostadsrättsyta, kr	5 125	5 280	5 436	5 591	5 746
17. Energikostnad per m ² bostadsrättsyta, kr	190	177	170	175	148

Kommentarer till tabellen	
Punkt 10-12	Med byggnadsyta avses här bostadsrättareor + lokalareor, totalt 2044 m ²
Punkt 13, 15-17	Bostadsrättsytan är 1933 m ² (lägenheter och lokal med bostadsrätt)
Punkt 10-11	Se Redovisningsprinciper under avsnittet Fonder. Beräkningsunderlag är föregående års bokslut

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årets negativa resultat tas ur föreningens underhållsfond.

Balanserat resultat, kr	0
Årets resultat	-214 783
Totalt	-214 783

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens underhållsfond avsätts	0
Från föreningens underhållsfond återförs	214 783
I ny räkning balanseras	0
Totalt	214 783

Resultat- och balansräkning

Resultaträkning	Not nr	2024	2023
Intäkter			
Årsavgifter (hyror)		1 554 951	1 545 310
TV/Bredband/IP-telefoni		95 040	71 280
Övriga intäkter		8 882	800
Summa Intäkter		1 658 873	1 617 390
Kostnader			
Fjärrvärme		-226 378	-222 983
El		-56 190	-47 280
Vatten		-82 422	-70 038
Renhållning	1	-120 951	-126 946
Underhåll och reparationer	2	-233 510	-231 178
TV/Bredband/IP-telefoni		-95 460	-88 290
Försäkringar		-64 592	-60 107
Fastighetsskatt		-54 580	-52 480
Bokföring och arvoden		-77 600	-77 600
Sociala avgifter		-22 348	-16 293
Diverse kostnader		-54 014	-31 105
Avskrivningar		-356 000	-356 000
Summa Kostnader		-1 444 045	-1 380 300
Rörelseresultat		214 828	237 090
Finansiella poster			
Ränteintäkter		60 277	53 397
Räntekostnader		-489 888	-475 973
Summa Finansiella poster		-489 611	-422 576
Årets resultat		-214 783	-185 486

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar**

Inventarier	1	1
Ombyggnad hus 84/85	215 618	215 618
Fastighet	442 000	442 000
Lokal 1	29 524	29 524
Ombyggnad hus 88/89	18 029 031	18 029 031
Upplåtelseavgifter= lägenhetsförsäljningar	-937 712	-937 712
Akkumulerad värdeminskning fastigheten	-7 318 868	-6 962 868
Summa anläggningstillgångar	10 459 594	10 815 594

Omsättningstillgångar

Kassa	32	32
PlusGiro	214 666	200 631
Bankkonton	1 994 591	2 177 744
Upplupna intäkter förutbetalda kostnader	28 319	24 216
Summa omsättningstillgångar	2 237 608	2 402 623

Summa Tillgångar	12 697 202	13 218 217
-------------------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Bundet eget kapital**

Medlemmarnas insatser	78 793	78 793
Reservfond	12 000	12 000
Underhållsfond	1 861 561	2 047 047
Dispositionsfond	757 360	757 360
Summa bundet eget kapital	2 709 714	2 895 200

Fritt eget kapital

Årets resultat	-214 783	-185 486
Summa fritt eget kapital	-214 783	-185 486

Summa Eget kapital	2 494 931	2 709 714
---------------------------	------------------	------------------

Kortfristiga skulder

3

Banklån, SBAB 1	3 587 570	3 727 570
Banklån, SBAB 2	2 533 468	2 593 468
Banklån, SBAB 3	3 785 964	3 885 964
Skatteskuld	0	44 942
Övriga kortfristiga skulder	51 031	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	244 238	256 559
Summa Kortfristiga skulder	10 202 271	10 508 503

Summa Eget kapital och skulder	12 697 202	13 218 217
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Ställda panter

Fastighetsinteckningar	17 644 000	17 644 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

2024**2023**

Årets resultat	- 214 783	-185 486
Justeringar för resultatposter som inte påverkat "kassan"	356 000	356 000
	141 217	170 514

Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	- 4 103	- 21 118
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	- 6 232	37 558
Den löpande verksamhetens påverkan på "kassan"	130 882	186 954

Upptagna lån	-	-
Amortering av lån	- 300 000	- 300 000
Finansieringsverksamhetens påverkan på "kassan"	- 300 000	- 300 000

Årets påverkan på föreningens kassa & bank	- 169 118	- 113 046
Kassa & bank vid årets början	2 378 407	2 491 453
Kassa & bank vid årets slut	2 209 289	2 378 407

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningar

Styrelsen har tidigare följt en, vid årsmöte antagen, progressiv avskrivningsplan som inneburit att byggnadens anskaffningsvärde skrivits av med 0,5 % under åren 2001 – 2005 och med 1 % under åren 2006 – 2013. Under 2014 har Bokföringsnämnden (BFN) beslutat om ändring i det s.k. K2-regelverket. Detta har medfört att föreningen, från och med räkenskapsåret 2014, anpassar sig till de nya avskrivningsreglerna och börjar tillämpa linjär avskrivning i stället för progressiv. Procentsats har bestämts till 2 % av anskaffningsvärdet, i resultaträkningen lika med 356 000 kr.

Fonder

Föreningen har 2 fonder, dispositionsfond och underhållsfond. Stadgarna anger att underhållsfonden avser yttre underhåll och att överskott, förutom avsättning till underhållsfonden, kan avsättas till dispositionsfonden eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut. Den historiska finansiella redovisningen i Tabell 1, punkt 10 (sid. 4) redovisar endast avsättning till underhållsfonden. Styrelsen anser att formuleringen i stadgarna medger att även medel ur dispositionsfonden kan användas till yttre underhåll och investeringar om så krävs och om föreningsstämman så beslutar.

Skatter

Föreningen har beskattats som ett privatbostadsföretag. Styrelsen tror att föreningen även fortsättningsvis kommer att beskattas som ett privatbostadsföretag.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges

Not 1 – Renhållning	2024	2023
Städning gemensamma utrymmen	39 996	34 060
Trädgårdsskötsel	38 719	42 793
Returpapper	3 836	2 424
Hushållssopor	32 930	42 682
Gångbanerenhållning	5 470	4 987
Summa:	120 951	126 946

Not 2 – Reparationer och underhåll	2024	2023
VVS	42 332	3 912
Belysning och el	6 661	2 346
Vattenskador inkl. självrisker	36 233	0
Hissar	68 668	117 663
Huskropp, invändigt	10 415	2 188
Huskropp, utvändigt	1 074	30 759
Låssystem	7 948	8 841
Tvättstuga	60 179	59 659
OVK	0	5 810
Summa:	233 510	231 178

Not 3 – banklån

Banklån redovisas som kortfristiga skulder om förfallodagen inträffar inom ett år. Under 2025 planeras att amortera 300 tkr. Av föreningens lån planeras 8 407 002 kr att betalas senare än 2029.

Norrköping 2025 - ____ - ____

Styrelsen för Östra Bostadsrättsföreningen

Annika Lund

Robert Wilking

Tindra Olsson (utflyttad)

Revisionsberättelse har lämnats 2025 - ____ - ____

Daniel Önell
Auktoriserad revisor, KPMG

Amanda Dezfolian
Föreningsvald revisor