

Årsredovisning

För

Bostadsrättsföreningen Redaktören

Org.nr 769639-2419

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Redaktören
Org.nr 769639–2419

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen 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 s.k. äkta bostadsrättsförening.

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 revisorer Valda t.o.m. årsstämman

Kaj Davidsson

Valberedning Valda t.o.m. årsstämman

Jan-Olov Wallander
Tommy Falkman

Fastighet

Flerbostadshus i 2 våningar med 16 lägenheter, 1 lokal, 8 källarum, 9 garage och 12 parkeringsplatser.

Bostadsrättsföreningen Redaktören
Org.nr 769639–2419

Underhåll

Byggnaden är totalrenoverad varför något investeringsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-16.

Bostäder och lokaler

16 Lägenheter 1427kvm
10 garage 187kvm
8 källarum 102kvm
9 Garage 187kvm
8 Förrådsrum 102kvm
1 Lokaler 48kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hassel AB:s förvaltningen av Brf Redaktören har per den 1/3 2024 tagits över av föreningen själva. Två års besiktning har genomförts med en utökad särskild besiktning gällande fasaden. Trädgårdsgruppen har under året förgyllt utemiljön samt anordnat trevliga festligheter i form av en höstfest och ett glöggmingel.

Medlemsinformation

Alla bostadsrätter är sålda.

Föreningens ekonomi

Enligt nedan balans- och resultaträkning.

Nyckeltal (tkr)	2023	2024
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	741	744
Långfristig skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 409	11 104
Långfristig skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 860	12 136
Sparande per kvm (kr/kvm)	-82	58
Räntekänslighet (%)	18,7	15,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	267	157
årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	56,6	76,8

Uppllysning vid förlust

Resultatet för 2024 uppgår till -376 051 kronor, om det rensas från avskrivningar och extraordinära intäkter uppgår resultatet till +102 988 kronor. För 2023 var motsvarande siffra -120 362.

Bostadsrättsföreningen Redaktören
Org.nr 769639–2419

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	årets resultat	Totalt
Inbetalda insatser	68 019 000		68 019 000
Resultat	-868 602	-376 051	-1 244 653
Eget kapital	67 150 398	-376 051	66 774 347

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-376 051
behandlas så att i ny räkning överföres	-376 051
	-376 051

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

Resultaträkning

	Not	2023	2024
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 290 191	1 254 287
Övriga intäkter		75 803	379 018
Summa intäkter		1 365 994	1 633 306
 Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-532 520	-473 384
Övriga kostnader		-56 067	0
Personalkostnader	3	0	0
Avskrivningar anläggningstillgångar		-748 240	-748 240
Summa kostnader		-1 336 827	-1 221 624
 Rörelseresultat		29 167	411 682
 Finansiella poster			
Räntekostnader		-897 770	-787 755
Ränteintäkter		0	22
Summa finansiella poster		-897 770	-787 733
 Årets resultat		-868 602	-376 051

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not		
		2023	2024
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	87 191 760	86 443 520
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	50 000	0
Summa anläggningstillgångar		87 241 760	86 443 520
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 742	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 664	11 613
Summa kortfristiga fordringar		37 406	11 613
Kassa och bank		154 703	192 389
Summa omsättningstillgångar		192 109	204 002
SUMMA TILLGÅNGAR		87 433 870	86 647 522

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	68 019 000	68 019 000
-----------------	------------	------------

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	0	-868 602
---------------------	---	----------

Årets resultat	-868 602	-376 051
----------------	----------	----------

Summa fritt eget kapital	-868 602	-1 244 653
---------------------------------	-----------------	-------------------

Summa eget kapital	67 150 398	66 774 347
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	19 771 288	19 588 215
-----------------------------	------------	------------

Kortfristiga skulder

Skulder till företag	325 000	0
----------------------	---------	---

Övriga skulder	5 900	7 889
----------------	-------	-------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	181 284	277 071
--	---------	---------

Summa kortfristiga skulder	512 184	284 960
-----------------------------------	----------------	----------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	87 433 870	86 647 522
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

	2023	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-868 602	-376 051
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	748 240	748 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-120 362	372 189
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	-1 742	1 742
Förändring av kortfristiga fordringar	-35 663	24 051
Förändring av kortfristiga skulder	512 183	-227 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten	354 416	170 759
Investeringsverksamhet		
Investering i byggnader och mark	-87 940 000	0
Investering i långfristiga värdepapper	-50 000	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-87 990 000	50 000
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser	68 019 000	0
Upptagna lån	19 771 288	0
amortering lån		-183 073
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	87 790 288	-183 073
Årets kassaflöde	154 704	37 686
Likvida medel vid årets början	0	154 703
Likvida medel vid årets slut	154 703	192 389

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad 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 yttre 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. Komponentavskrivning tillämpas och följande avskrivningstider tillämpas på de olika komponenterna:
Byggnader 30-100 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

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 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.

Noter

Not 1 Nettoomsättning	2023	2024
Årsavgifter bostäder	-1 140 216	-1 067 148
Årsavgifter lokaler/garage	-149 968	-187 139
	-1 290 184	-1 254 287

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 2 Driftskostnader	2023	2024
El	315 419	217 193
Vatten och avlopp	-	59 419
Renhållning och städ	-	43 657
Försäkring	-	39 266
Fastighetsskötsel/underhåll	37 630	67 619
Övriga kostnader	100 703	46 230
	453 752	473 384

Not 3 Anställda och personalkostnader

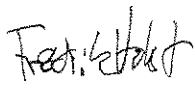
Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 4 Byggnader och mark	2023	2024
Inköp	87 940 000	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	87 940 000	87 940 000
Årets avskrivningar	-748 240	-748 240
Utgående ack. avskrivningar	-748 240	-1 496 480
Utgående bokfört värde	87 191 760	86 443 520

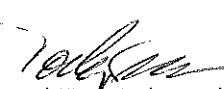
Not 5 Långfr. värdepappersinnehav	2023	2024
Inköp	50 000	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	50 000	50 000
Årets avyttring	0	-50 000
Utgående bokfört värde	50 000	0

Not 6 Långfristiga skulder	2023	2024
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	19 771 288	19 588 215
	19 771 288	19 588 215

Ystad 2025-04-15


Fredrik Holst
Ordförande


Pernilla Robertsson


Torbjörn Lindstrand


Hans Hultén


Pekka Kalliomäki

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-17


Kaj Davidsson
Revisor