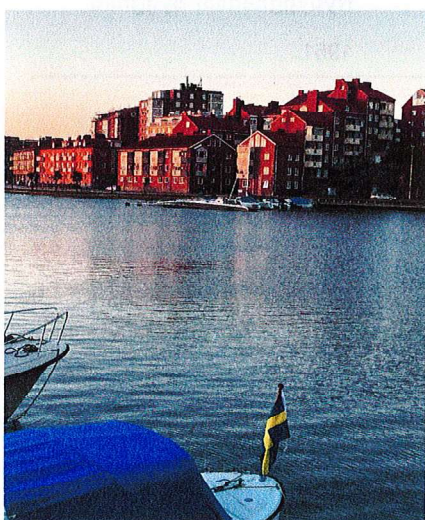




ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Cederström

SW SN



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Cederström med säte i Karlskrona org.nr. 735000-0878 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Cederström 21	1953-01-01	1951
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	250
2	p-platser	0
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 847
2	lägenheter (hyresrätt)	137
Totalt 77 objekt		5 234

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 16 st 2 rok, 33 st 3 rok, 13 st 4 rok.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ingrid Ljungqvist	Ordförande	2024-01-01
Susanne Nyberg	Ledamot	2024-01-01
Joachim Hallor	Ledamot	2024-01-01
Stefan Wilke	Ledamot	2024-01-01
Filip Åkesson	Ledamot	2024-01-01
Helene Berup	Suppleant	2024-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ingrid Ljungqvist, Joachim Hallor, Stefan Wilke, Susanne Nyberg, Filip Åkesson och Helene Berup.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingrid Ljungqvist, Joachim Hallor, Stefan Wilke, Susanne Nyberg och Filip Åkesson.

Revisorer har varit Claes-Johnny Månsson och Sten Ekenberg med Irene Gustavsson som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit Björn Fredljung och Mira Mathesdotter, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-17. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +11% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Uthyrning av övernattningslägenheten har skett med 56 nätter.

Jh
SN
SN

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1991	Fönsterbyten
2003	Installation av fjärrvärme
2007	Stambyte och installation av portkodslås
2013	Delvis nytt tak, nya hängrännor och plåtarbeten
2014	Montering av fastighetsboxar
2015	Montering av säkerhetsdörrar och målning av trapphus
2017	Inreglering av värme
2018	Elstambyte
2019	Radonmätning samt energideklaration
2020	Elsanering och nytt innertak lokal
2020-21	Fasadrenovering
2021	Balkongrenovering och inglasning, OVK
2023	Upprustning av innergård nedre plan samt upprustning och målning av staket övre plan.
2024	Installation av staty Susanne Demåne samt målning av staket Bryggaregatan och Västra Köpmansgatan

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Fortsatt upprustning av innergård
2025-26	Upprustning av tvättstugor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 92 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 93.

Sh
SW
På
5N
HA

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	126	151	236	165	112
Skuldsättning, kr/kvm	5 733	5 574	5 715	5 979	4 275
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 021	5 961	6 111	6 394	4 571
Räntekänslighet, %	9	10	11	11	8
Energikostnad, kr/kvm	227	192	185	199	177
Årsavgifter, kr/kvm	650	606	577	600	584
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	89	89	90	99
Totala intäkter, kr/kvm	705	678	646	664	591
Nettoomsättning, tkr	3 844	3 664	3 518	3 443	3 091
Resultat efter finansiella poster, tkr	-76	-173	485	279	146
Soliditet, %	8	8	9	7	9

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.



UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade fjärrvärme- & räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 342.470 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 121 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 11% för 2025.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	112 100	0	0	112 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 186 585	0	140 000	1 326 585
S:a bundet eget kapital, kr	1 298 685	0	140 000	1 438 685
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 540 355	-173 211	-140 000	1 227 144
Årets resultat, kr	-173 211	173 211	-75 703	-75 703
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 367 144	0	-215 703	1 151 441
S:a eget kapital, kr	2 665 829	0	-75 703	2 590 126

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 140 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 367 144
Årets resultat, kr	-75 703
Reservation till underhållsfond, kr	-140 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 151 441

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 151 441

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 843 807	3 663 708
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	28 003
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 843 807	3 691 711
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 262 538	-1 966 474
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-261 774
Övriga externa kostnader	Not 6	-120 575	-139 758
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-75 206	-75 206
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-735 518	-735 518
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 193 837	-3 178 730
RÖRELSERESULTAT		649 970	512 981
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 080	6 888
Räntekostnader och liknande resultatposter		-734 753	-693 080
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-725 673	-686 192
ÅRETS RESULTAT		-75 703	-173 211

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	31 412 669	32 141 227
Inventarier och installationer	Not 10	25 970	32 930
Summa materiella anläggningstillgångar		31 438 639	32 174 157
Summa anläggningstillgångar		31 438 639	32 174 157
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 504 502	1 168 992
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 004	6 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	59 915	56 822
Summa kortfristiga fordringar		1 570 421	1 232 417
Kassa och bank			
Bank	Not 13	436 749	429 790
Summa kassa och bank		436 749	429 790
Summa omsättningstillgångar		2 007 170	1 662 207
SUMMA TILLGÅNGAR		33 445 809	33 836 364

Jh
2H
SV
SV

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	112 100	112 100
Uppskrivningsfond	124 600	124 600
Fond för yttre underhåll	1 326 585	1 186 585
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 563 285	1 423 285
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 227 144	1 540 355
Årets resultat	-75 703	-173 211
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 151 441	1 367 144
Summa eget kapital	2 714 726	2 790 429
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 16 555 000	20 247 700
<i>Summa långfristiga skulder</i>	16 555 000	20 247 700
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	13 455 200	10 097 500
Medlemmarnas inre fond	Not 15 44 590	44 590
Leverantörsskulder	208 211	325 395
Aktuell skatteskuld	Not 16 7 212	9 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 460 870	321 430
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	14 176 083	10 798 235
Summa skulder	30 731 083	31 045 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 445 809	33 836 364

JK AP
SH S.W. SN

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	649 970	512 981
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	735 518 1 385 488	735 518 1 248 499
Erhållen ränta	9 132	6 836
Erlagd ränta	-701 999	-671 371
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	692 621	583 964
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 545	-3 110
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-12 606	17 999
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	677 470	598 853
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-335 000	-769 585
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-335 000	-769 585
ÅRETS KASSAFLÖDE	342 470	-170 732
Likvida medel vid årets början	1 598 782	1 769 513
Likvida medel vid årets slut	1 941 251 342 470	1 598 782 -170 732

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Handwritten signature and initials: "JH" and "SW SN".

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 239 160	3 084 924
Hysesintäkt bostäder	162 348	154 620
Hysesintäkt lokaler	75 900	71 256
Hysesintäkt garage och bilplatser	7 200	7 200
Hysesintäkt övrigt	20 400	24 400
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	14 805	17 990
Övriga primära intäkter och ersättningar	323 994	303 318
	3 843 807	3 663 708

I Årsavgift ingår värme, vatten, el och kabel-tv.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	28 003
	0	28 003

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-270 964	-201 726
Sotning	0	-3 588
El	-106 757	-113 690
Uppvärmning	-828 985	-687 066
Vatten	-299 962	-243 837
Renhållning	-79 640	-76 843
TV, bredband, iptelefoni	-41 956	-39 926
Hissar serviceavtal & besiktning	-15 926	-14 847
Förvaltningskostnader	-415 814	-403 469
Försäkringar	-53 498	-42 123
Fastighetsskatt	-129 070	-126 036
Övriga driftskostnader	-19 965	-13 324
	-2 262 538	-1 966 474

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-261 774
	0	-261 774

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-94 931	-91 626
Kostnader överlåtelse och panter	-15 586	-17 906
Föreningsverksamhet	0	-13 779
Kontorsutrustning och -material	-660	0
Konsulter	-300	0
Medlemsavgifter HSB	6 930	0
Stämma och styrelse	-16 028	-16 447
	-120 575	-139 758

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-54 808	-54 808
Övriga arvoden	-2 364	-2 364
Revisionsarvode	-4 725	-4 725
Sociala avgifter	-13 309	-13 309
	-75 206	-75 206

Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-723 664	-723 664
Markanläggningar	-4 894	-4 894
Installationer och inventarier	-6 960	-6 960
	-735 518	-735 518

2024-12-31 2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2090

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

40 286 955

40 286 955

Ingående anskaffningsvärde mark

1 050 000

1 050 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

97 875

97 875

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**41 434 830****41 434 830****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-9 220 196

-8 496 532

Årets avskrivningar byggnader

-723 664

-723 664

Ingående avskrivningar markanläggningar

-73 407

-68 513

Årets avskrivningar markanläggningar

-4 894

-4 894

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-10 022 161****-9 293 603****Utgående redovisat värde****31 412 669****32 141 227**

Redovisade värden byggnader

30 343 095

31 066 759

Redovisade värden mark

1 050 000

1 050 000

Redovisade värden markanläggningar

19 574

24 468

Fastighetsbeteckning: Cederström 21

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1951	48 000 000	23 600 000	71 600 000	71 600 000
Lokaler	1951	305 000	540 000	845 000	845 000
		48 305 000	24 140 000	72 445 000	72 445 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

31 415 000

31 415 000

Summa ställda säkerheter**31 415 000****31 415 000**

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

252 261

252 261

Utgående anskaffningsvärden

252 261

252 261

Ingående avskrivningar

-219 331

-212 371

Årets avskrivningar

-6 960

-6 960

Utgående avskrivningar

-226 291

-219 331

Utgående redovisat värde**25 970****32 930**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

6 004

6 604

6 004**6 604**

2024-12-31 2023-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	42 442	39 351
Förutbetald kabel-TV och bredband	10 543	10 489
Upplupna ränteutgifter	0	52
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 930	6 930
	59 915	56 822

Not 13 BANK

Handelsbanken	436 749	429 790
	436 749	429 790

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,44%	2025-03-30	1 927 700	0
Stadshypotek AB	0,98%	2025-06-30	4 000 000	0
Stadshypotek AB	0,85%	2025-06-30	1 100 000	0
Stadshypotek AB	3,75%	2025-12-30	5 360 000	200 000
Stadshypotek AB	3,68%	2027-01-30	7 860 000	80 000
Stadshypotek AB	4,30%	2025-03-03	942 500	10 000
Stadshypotek AB	2,88%	2028-10-30	4 500 000	0
Stadshypotek AB	2,79%	2026-10-30	4 320 000	45 000
			30 010 200	335 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **16 555 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 125 000

Lån som ska konverteras inom ett år 13 330 200

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **13 455 200**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,86%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 340 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 28 335 200

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	44 590	44 590
	44 590	44 590

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	7 212	9 320
	7 212	9 320

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	130 677	8 718
Upplupna räntekostnader	74 834	42 080
Förutbetalda årsavgifter och hyror	255 359	270 632
	460 870	321 430

Karlskrona 2025-03-10

Filip Åkesson

Ingrid Ljungqvist

Joachim Hallor

Stefan Wilke

Susanne Nyberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2025-04-01

Claes-Johnny Månsson
Revisor vald av föreningsstämmanSten Ekenberg
Revisor vald av föreningsstämman

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Handwritten signature: *Handwritten signature*

Bostadsrättsföreningen Cederström
Bryggaregatan 1
371 34 Karlskrona

Revisionsberättelse

För Bostadsrättsföreningen Cederström, räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Undertecknade valda revisorer i Bostadsrättsföreningen Cederström, får efter granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper, avge följande berättelse avseende verksamhetsåret 2024.

Vi har granskat styrelsens redovisning samt tagit del av föreningens räkenskaper med tillhörande verifikationer, protokoll, försäkringsbrev samt andra handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning, samt vidtagit de granskningar som erfordras.

Resultatet av verksamheten samt den ekonomiska ställningen framgår av den till förvaltningsberättelsen bifogade resultat- och balansräkningen.

Vi tillstyrker att:

- Årets resultat- och balansräkning fastställs
- Årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag
- Styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar

Karlskrona 2025-04-01



Claes-Johnny Månsson
Föreningsvald revisor



Sten Ekenberg
Föreningsvald revisor