

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Östra Kronbergsgatan 1

769640-2341

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Östra Kronbergsgatan 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Östra Kronbergsgatan 1 (Föreningen) är ett privatbostadsföretag som registrerades hos Bolagsverket den 3 augusti 2021. Föreningen tillträdde fastigheten Lysekil Kronberget 1:72 med adress Östra Kronbergsgatan 1 (Fastigheten) den 30 september 2021. Förvärvet skedde genom köp av ett aktiebolag, Hammarby-Smedby 3 AB, som i sin tur ägde fastigheten. Efter tillträdet överfördes sedan Fastigheten omgående till direktägande av Föreningen. Därefter har Hammarby-Smedby 3 AB avyttrats för avveckling.

Föreningen har sitt säte i Lysekil.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam genom försäkringsmäklare Söderberg & Partners Insurance Consulting AB och deras samarbete med Bostadsrätterna. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsen samt gemensamt kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser

Föreningen har under året höjt årsavgifterna med 10%.

Två bostadsrätter har överlåtits till nya medlemmar.

Delar av plåttaket på fastigheten har bytts ut.

Övrig information

Föreningen disponerar tomten genom äganderätt föreningens fastighet är inte del av någon samfällighet.

Föreningen har upprättat en underhållsplan som en del av den ekonomiska planen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2108-2112
Nettoomsättning	741 703	647 970	603 214	143 000
Resultat efter finansiella poster	-272 422	-253 720	-145 599	-47 000
Soliditet %	67	68	68	68
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	730	630	600	150
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	8 923	9 015	9 107	9 200
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	8 923	9 015	9 107	9 200
Sparande (kr) per kvadratmeter	0	0	113	16
Räntekänslighet %	12	14	15	61
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	88	90	93	98
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	203	205	178	65

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Årets negativa resultat bedöms inte påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida åtaganden. För att klara eventuella framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen sitt arbete med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 303 000	2 021 250	56 118	-249 173	-253 720
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-253 720	253 720
Avsättn fond för yttre underhåll			28 059	-28 059	
Årets resultat					-272 422
Belopp vid årets utgång	16 303 000	2 021 250	84 177	-530 952	-272 422

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-530 952
Årets resultat	-272 422
<i>Summa</i>	<i>-803 374</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	28 059
Balanseras i ny räkning	-831 433
<i>Summa</i>	<i>-803 374</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	741 703	647 970
Övriga rörelseintäkter		37 757	3 280
Summa rörelseintäkter		779 460	651 250
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-244 290	-256 304
Övriga externa kostnader	4	-99 254	-99 016
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-253 542	-253 153
Summa rörelsekostnader		-597 086	-608 473
Rörelseresultat		182 374	42 777
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 420	14 506
Räntekostnader och liknande resultatposter		-477 216	-311 003
Summa finansiella poster		-454 796	-296 497
Resultat efter finansiella poster		-272 422	-253 720
Resultat före skatt		-272 422	-253 720
Årets resultat		-272 422	-253 720

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 394 653	25 648 195
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	237 865	–
Summa materiella anläggningstillgångar		25 632 518	25 648 195
Summa anläggningstillgångar		25 632 518	25 648 195
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 293	3 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 489	15 334
Summa kortfristiga fordringar		30 782	18 648
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		435 635	803 858
Summa kassa och bank		435 635	803 858
Summa omsättningstillgångar		466 417	822 506
SUMMA TILLGÅNGAR		26 098 935	26 470 701

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	18 324 250	18 324 250
Fond för yttre underhåll	84 177	56 118
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>18 408 427</i>	<i>18 380 368</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-530 952	-249 173
Årets resultat	-272 422	-253 720
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-803 374</i>	<i>-502 893</i>
Summa eget kapital	17 605 053	17 877 475
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 8 259 231	8 345 499
Summa långfristiga skulder	8 259 231	8 345 499
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	86 268	86 268
Leverantörsskulder	35 244	28 690
Aktuella skatteskulder	45 066	43 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 073	89 257
Summa kortfristiga skulder	234 651	247 727
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 098 935	26 470 701

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	182 374
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	253 542
Erhållen ränta	22 420
Erlagd ränta	-477 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-18 880
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-12 134
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-13 075

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-44 089
---	----------------

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-237 865
---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-237 865
---	-----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-86 268
-------------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-86 268
--	----------------

Årets kassaflöde	-368 222
-------------------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	803 857
Likvida medel vid årets slut	435 635

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden bedöms vara mellan 15-120 år. Komponentfördelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av fastigheter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

Avsättningar

Avsättning till fond för yttre underhåll görs i enighet med ekonomisk plan.

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

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

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

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

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

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

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2024	2023
	Årsavgifter bostäder	682 903	589 170
	Hysesintäkter p-platser	58 800	58 800
		741 703	647 970

I föreningens årsavgift ingår uppvärmning, vatten och sophämtning.

Not 3	Driftkostnader	2024	2023
	El	12 839	13 107
	Fjärrvärme	122 520	127 651
	Vatten och avlopp	54 877	50 889
	Sophämtning	25 798	30 928
	Försäkring	20 756	18 730
	Städning	7 500	15 000
		244 290	256 305

Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Ersättning till revisor	10 000	10 000
	Redovisningstjänster	25 000	25 000
	Bankkostnader	2 990	2 990
	Reparation och underhåll	4 159	12 144
	Fastighetsskatt	22 820	22 246
	Fastighetsskötsel och förvaltning	25 000	25 000
	Övriga kostnader	1 785	1 635
	Snöröjning	7 500	–
		99 254	99 015

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden, byggnader	20 095 828	20 064 992
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	30 836
	Utgående anskaffningsvärden, byggnader	20 095 828	20 095 828
	Ingående avskrivningar	-567 284	-314 131
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-253 542	-253 153
	Utgående avskrivningar	-820 826	-567 284
	Ingående anskaffningsvärden, mark	6 119 651	6 119 651
	Utgående anskaffningsvärden, mark	6 119 651	6 119 651
	Redovisat värde	25 394 653	25 648 195

Not 6	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Förändringar av anskaffningsvärden

Inköp	237 865	–
Utgående anskaffningsvärden	237 865	–
Redovisat värde	237 865	–

Not 7	Övriga skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
-------	------------------------------------	------------	------------

Sparbanken Tanum, ränta 5,14%, 3 mån rörligt	4 172 769	4 215 897
Sparbanken Tanum, ränta 5,15%, 3 mån rörligt	4 172 730	4 215 870
Varav kortfristig skuld	-86 268	-86 268
	8 259 231	8 345 499

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Fastighetsinteckningar	8 625 870	8 625 870
Summa ställda säkerheter	8 625 870	8 625 870

UNDERSKRIFTER

Lysekil 2025-

Erik Månsson

Magnus Löfgren
Styrelseordförande

Stefan Malmström

Marita Lindh

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Marcus Lindberg
Föreningsvald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 09:54

SENT BY OWNER:

Marcus Lindberg · 24.04.2025 09:58

DOCUMENT ID:

S1-PVJuPkex

ENVELOPE ID:

BkewN1dv1le-S1-PVJuPkex

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Östra Kronbergsgatan 1 20
240101-20241231.pdf

11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Erik Andreas Månsson erik.mansson@koncepthus.se	 Signed Authenticated	24.04.2025 10:00 24.04.2025 09:59	eID High	Swedish BankID (DOB: 1975/06/27) Swedish BankID (SSN: 197506275697)
2. Johan Magnus Löfgren magnus.lofgren@stadsmyntet.se	 Signed Authenticated	24.04.2025 10:19 24.04.2025 10:17	eID High	Swedish BankID (DOB: 1983/03/26) Swedish BankID (SSN: 198303260098)
3. STEFAN MALMSTRÖM stefan.malmstrom@cognidea.se	 Signed Authenticated	24.04.2025 12:12 24.04.2025 12:10	eID High	Swedish BankID (DOB: 1971/05/29) Swedish BankID (SSN: 197105295195)
4. MARITA LINDH maritalindh1@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2025 17:56 24.04.2025 17:54	eID High	Swedish BankID (DOB: 1958/03/17) Swedish BankID (SSN: 195803175040)
5. Marcus Lindberg marcus.lindberg@koncepthus.se	 Signed Authenticated	25.04.2025 09:54 25.04.2025 09:54	eID High	Swedish BankID (DOB: 1983/03/23) Swedish BankID (SSN: 198303230596)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed