

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Öresundsbrisen

769633-6218

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Öresundsbrisen 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 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Vellinge.

Information om föreningen finns på föreningens hemsida www.brforesundsbrisen.se.

Föreningens styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Lars Alervall	Ordförande
Mats Ingvarsson	Ledamot
Erika Lion	Ledamot
Rebecca Jernberg	Ledamot
Ebba Furu	Ledamot
Göran Avalon Engquist	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Linda Yngdén	Suppleant
Isabella Månsson	Suppleant
Lennart Olsson	Suppleant

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen väljs av föreningsstämman. Styrelsen har haft 9 möten under 2024.

Revisor

Maria Jönsson	BDO Syd KB
---------------	------------

Föreningen har avtal med nedanstående företag

KPO Förvaltnings AB	Ekonomisk förvaltning
Sekant Fästighetsservice AB	Fastighetsskötsel och städning
Örestads Industribevakning AB	Fastighetsjour
Freddes Underhållsservice AB	Skötsel av väster och utemiljö
Söderbergh & Partners	Fastighets- och ansvarsförsäkring
E:ON AB	Elnät och gashandel
Skellefteå Kraft AB	Elhandel
Weum Gas AB	Gasnät
Vellinge Kommun	VA och matavfall
Carl F AB	Källsortering
Bahnhof AB	Bredband

Fastigheten:

På fastigheten finns 4 st flerbostadshus uppförda där föreningen upplåter totalt 40 st bostadslägenheter med bostadsrätt, 10 st per bostadshus. Lägenhetsytan uppgår totalt till 3 012 kvm. I föreningen finns även en gemensam pool, 2 st återvinningshus, 3 st barnvagnsförråd, 40 st parkeringsplatser som medlemmarnas disponerar samt 1 st separat hus för värmeanläggning och tekniska installationer.

Byggnadens uppvärmning sker med vattenburna radiatorer och golvvärme som värms upp genom föreningens gaspanna. Föreningen har tecknat gemensamt el-avtal med Skellefteåkraft och varje lägenhets förbrukning av hushålls-el avläses och debiteras medlemmarna kvartalsvis.

Fiberanslutning finns installerat och anslutet till Vellinge Stadsnät.

Föreningen äger fastigheten Vellinge Falsterbo 4:179 i Vellinge kommun. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-11 och tillträde till lägenheterna skedde 2020-12-16.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Sak via den gruppförsäkring som arrangerats av Söderbergh & Partners på uppdrag av Bostadsrätterna.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	4 st
3 rok	28 st
4 rok	8 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni. På den ordinarie föreningsstämman beslutades även om att anta nya justerade stadgar. Detta avsåg mindre justeringar och språkliga ändringar och följer de ändringar som gjorts i Bostadsrättslagen samt Bostadsrätternas mönsterstadgar. En förändring av stadgarna behöver beslutas på två efterföljande stämmor och detta var stämma nummer två som bekräftade beslutet från stämman föregående år.

Efter samråd med totalentreprenören AF Öresund (namnändrat från tidigare namn Betonmast) kallade styrelsen till två-årsbesiktning vilken rent formellt innefattade en s k "särskild besiktning nr 2" samt uppföljning av eventuella åtgärder som inte slutförts från slutbesiktningarna. Den första delen av denna två-årsbesiktning genomfördes under november 2022 och resterande delar slutfördes i början av februari 2023.

De besiktningsmän som anlåtats är desamma som också genomförde den formella slutbesiktningen av hela entreprenaden innan föreningen tillträdde fastigheterna. Styrelsen har därefter under året fortsatt att följa upp garantiåtgärder, anmälda fel mm från besiktningen genomförs så skyndsamt som möjligt. Kvarvarande delar avser främst el-relaterade åtgärder som dröjt då AF Öresund ersatt den tidigare elfirman med ny elfirma för dessa åtgärder samt uppföljning av fasadfärg. Under våren 2024 kallade styrelsen till en formell efterbesiktning för att få en genomgång och uppföljning av dessa åtgärder. Under hösten 2024 har de flesta punkter åtgärdats då AF Öresund engagerat en ny el-entreprenör för åtgärden.

I slutet av 2023 inledde styrelsen arbete med att upprätta en formell underhållsplan för föreningens fastigheter under kommande år med hjälp av konsult från företaget Sustend. Underhållsplan har slutligt fastställts under våren 2024 och utgör ett viktigt planeringsverktyg för styrelsens löpande arbete kommande år och underlag till budgetarbetet.

Styrelsen utvärderar löpande om vi ska fortsätta med fast pris eller rörligt pris avseende elavtalet med Skellefteåkraft och förlängde till bundet pris från och med september 2024 på ett år.

Föreningen har per 2024-05-01 förlängt det rörliga prisavtalet avseende den gas man köper från Eon för uppvärmning av fastigheter och lägenheter. Styrelsen kommer att fortsätta bevaka gasmarknaden för att se om möjligheter kommer att finnas att binda gaspriset eller om vi ska fortsätta med rörligt pris framöver beroende på utvecklingen på marknaden.

I maj 2024 genomfördes en oberoende Energibesiktning vilket enligt lag behöver göras återkommande. Våra byggnader erhöll klassificering F vid denna besiktning vilket framför allt berodde på att vi använder naturgas för uppvärmning varför styrelsen beslutade överväga att gå över till biogas till våren 2025.

Under våren genomfördes upphandling av ny entreprenör för skötsel av föreningens utemiljö då tidigare entreprenör meddelat att de inte kunde fortsätta. Föreningen tecknade avtal med Fredde's Underhållservice.

I november 2024 genomfördes den Obligatoriska Ventilations Kontrollen (OVK) av de externa kontrollanter styrelsen engagerat för arbetet. Uppföljande injusteringar i vissa lägenheter för att finjusterat luftflöden optimalt kvarstår att göra under våren 2025.

Föreningens lån framgår i not 9 och är samtliga bundna vid olika löptider och inga förändringar har skett under 2024.

Årsavgifterna höjdes med 10% från 2024-01-01.

I december 2024 fastställde styrelsen budget för 2025 och beslutade då om låta avgiften vara oförändrad.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgick antalet medlemmar i föreningen till 60 st (61 st).
Föregående års siffra inom parentes.

Tre stycken lägenhetsöverlåtelse har skett under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	2 989	2 739	2 691	2 605
Resultat efter finansiella poster	-525	-599	-669	-536
Soliditet %	78	78	78	77,9
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	12 446	12 608	12 706	12 835
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med	831	756	720	720
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	220,05	257,37	--	--
Sparande (kr) per kvadratmeter	233,91	209,38	--	--
Räntekänslighet %	14,97	16,68	--	--

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	139 100 000	451 800	-1 622 834	-598 900
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-598 900	598 900
Avsättning till underhållsfond		150 600	-150 600	
Årets resultat				-524 986
Belopp vid årets utgång	139 100 000	602 400	-2 372 334	-524 986

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 372 334
Årets resultat	-524 986
<i>Summa</i>	<i>-2 897 320</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-2 897 320
<i>Summa</i>	<i>-2 897 320</i>

Föreningens 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, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 989 764	2 739 361
Övriga rörelseintäkter		0	27 398
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 989 764	2 766 759
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 230 920	-1 290 487
Övriga externa kostnader	4	-178 590	-218 146
Personalkostnader	5	-38 366	-38 366
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 229 564	-1 229 564
Summa rörelsekostnader		-2 677 440	-2 776 563
Rörelseresultat		312 324	-9 804
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 176	3 492
Räntekostnader och liknande resultatposter		-840 486	-592 588
Summa finansiella poster		-837 310	-589 096
Resultat efter finansiella poster		-524 986	-598 900
Resultat före skatt		-524 986	-598 900
Årets resultat		-524 986	-598 900

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	173 011 744	174 241 308
Summa materiella anläggningstillgångar		173 011 744	174 241 308
Summa anläggningstillgångar		173 011 744	174 241 308
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	13 170
Övriga fordringar		144 441	158 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	37 396	25 333
Summa kortfristiga fordringar		181 837	197 179
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 691 922	1 437 931
Summa kassa och bank		1 691 922	1 437 931
Summa omsättningstillgångar		1 873 759	1 635 110
SUMMA TILLGÅNGAR		174 885 503	175 876 418

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	139 100 000	139 100 000
Fond för yttre underhåll	602 400	451 800
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>139 702 400</i>	<i>139 551 800</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 372 334	-1 622 834
Årets resultat	-524 986	-598 900
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 897 320</i>	<i>-2 221 734</i>
Summa eget kapital	136 805 080	137 330 066
Långfristiga skulder	9	
Övriga skulder till kreditinstitut	26 000 000	37 585 625
Summa långfristiga skulder	26 000 000	37 585 625
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 488 000	390 500
Leverantörsskulder	124 863	121 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 467 560	448 825
Summa kortfristiga skulder	12 080 423	960 727
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	174 885 503	175 876 418

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	312 324	-9 804
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	1 229 564	1 229 564
Erhållen ränta	3 176	3 492
Erlagd ränta	-840 519	-592 588
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>704 545</i>	<i>630 664</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	15 341	-154 501
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	22 230	6 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten	742 116	482 751
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-488 125	-292 875
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-488 125	-292 875
Årets kassaflöde	253 991	189 876
Likvida medel vid årets början	1 437 931	1 248 055
Likvida medel vid årets slut	1 691 922	1 437 931

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt 2023:1 kompletterande upplysningar.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till underhållsfond görs med 50 kr / BOA enligt föreningens stadgar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flersöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

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

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

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

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

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

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 503 925	2 277 070
Debitering el	244 383	225 994
Debitering varmvatten	43 172	38 697
Debitering pool	73 935	74 400
Parkeringsintäkter	119 349	120 000
Övriga intäkter	5 000	3 200
Summa	2 989 764	2 739 361

Not 3	Driftkostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel/städ	303 872	242 442
	Bevakningskostnader	6 766	5 556
	El	306 144	265 284
	Gas	327 158	376 169
	Vatten och avlopp	29 501	133 757
	Renhållning	133 858	156 816
	Fastighetsförsäkring	38 569	47 380
	Reparation och underhåll	13 928	28 614
	Övriga fastighetskostnader	71 124	34 469
	Summa	1 230 920	1 290 487

Övriga fastighetskostnader avser främst besiktning samt OVK.

Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Programvaror	4 835	4 337
	Redovisningstjänster	73 113	71 745
	Revisionsarvode	20 125	24 375
	Bankkostnader	4 419	4 193
	Bredband	57 282	50 914
	IT-tjänster	5 233	5 233
	Underhållsplan	0	47 175
	Föreningsavgifter	5 560	5 560
	Övrigt	8 023	4 614
	Summa	178 590	218 146

Not 5	Personalkostnader	2024	2023
	Styrelsearvode	30 000	30 000
	Sociala avgifter	8 366	8 366
	Summa	38 366	38 366

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	177 930 000	177 930 000
	Utgående anskaffningsvärden	177 930 000	177 930 000
	Ingående avskrivningar	-3 688 692	-2 459 128
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 229 564	-1 229 564
	Utgående avskrivningar	-4 918 256	-3 688 692
	Redovisat värde	173 011 744	174 241 308

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetald försäkring	12 505	4 307
	Förutbetald kostnad Bostadsrätterna	5 560	5 560
	Förutbetald kostnad bredband	8 807	8 800
	Förutbetald kostnad IT	2 343	5 233
	Övriga förutbetalda kostnader	8 181	1 433
	Summa	37 396	25 333

Not 8	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Handelsbanken transaktionskonto	1 691 095	1 436 489
	Ålandsbanken 2310 21 104 42	398	1 021
	Ålandsbanken 2310 28 174 81	429	421
	Summa	1 691 922	1 437 931

Not 9	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Ålandsbanken 2311 51 515 76 (1,60% till 2025-12-30)	11 488 000	11 976 125
	Swedbank 2955688466 (3,37% till 2026-12-22)	13 000 000	13 000 000
	Swedbank 2954014573 (1,55% till 2029-09-25)	13 000 000	13 000 000
	Kortfristig del av långfristigt skuld	-11 488 000	-390 500
	Summa	26 000 000	37 585 625

Ett av föreningens lån förfaller inom ett år från balansdagen varför den anses vara kortfristig.

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda avgifter	253 396	217 928
	Upplupna räntekostnader	111 929	132 265
	Upplupen el	32 011	31 969
	Upplupen gas	50 224	46 663
	Upplupet revisionsarvode	20 000	20 000
	Summa	467 560	448 825

Not 11	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	95 000 000	95 000 000
	Summa ställda säkerheter	95 000 000	95 000 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

UNDERSKRIFTER

Falsterbo 2025- -

Lars Alervall

Göran Avalon Engquist

Mats Ingvarsson

Erika Lion

Rebecca Jernberg

Ebba Furu

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- -

BDO Syd KB

Maria Jönsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 14:03

SENT BY OWNER:

Maria Jönsson • 02.05.2025 09:55

DOCUMENT ID:

HkbWY5xfxeg

ENVELOPE ID:

BkxbFqlzggg-HkbWY5xfxeg

DOCUMENT NAME:

769633-6218 Bostadsrättsföreningen Öresundsbrisen 2024.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GÖRAN ENGQUIST goran.engquist@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 11:14 02.05.2025 11:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/03/30) IP: 94.234.71.237
2. Rebecca Maria Jernberg rjernberg@hotmail.com	Signed Authenticated	03.05.2025 08:30 03.05.2025 08:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/08/01) IP: 94.255.131.26
3. Ebba Rut Karolina Furu ebbafuru@outlook.com	Signed Authenticated	12.05.2025 07:39 02.05.2025 10:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/01/22) IP: 92.33.213.240
4. Erika Klara Tüнди Lion erlio9801@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 08:43 05.05.2025 19:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/04/03) IP: 81.225.56.236
5. Lars-Eric Gösta Alervall lars.alervall@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 10:52 03.05.2025 12:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/12/22) IP: 94.191.139.33
6. Carl Mats Ingvarsson mats.c.ingvarsson@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 13:51 13.05.2025 13:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/06/24) IP: 155.4.131.4
7. Annika Maria Jönsson maria.jonsson@bdo.se	Signed Authenticated	13.05.2025 14:03 13.05.2025 14:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/11/11) IP: 217.119.170.26

* 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