

Bostadsrättsföreningen Östra Arkipelag

Org.nr: 769639-2518

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Östra Arkipelag, organisationsnummer 769639-2518, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Österåkers kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020.

Ekonomisk plan registrerades år 2022.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022.

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.

Styrelse

Ordförande	Mattias Flyborg
Ledamot	Oscar Lavas
Ledamot	Monique Stark
Suppleant	Jessica Abelsted
Suppleant	Joakim Lång

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Auktoriserad revisor	Joakim Åhsberg
	Allians Revision & Redovisning

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Tomas Norderheim, Oscar Lavas och Terese Pettersson.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

allabrf.se

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Österåker Tuna 11:27.

Föreningen har en underhållsplan, senaste uppdaterad 2024-04-04.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna/Folksam.

Samfällighet

Föreningen har en 50-procentig andel i en samfällighet med ändamålet Vägunderhåll.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2022

Totalyta (m²): 2 365

Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt

	Antal
4 rok	12
5 rok	6
Summa	18
Totalt antal bostadslägenheter:	18

Garage och P-platser

	Antal platser
	24

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Köpeskillingen för Carl Ek Fastigheter Mark 2 AB har blivit slutligt reglerad under 2024.

Under 2023 hävde Föreningen upplåtelseavtalet som var tecknat med lgh 1 till följd av utebliven slutbetalning. Lgh 1 såldes därefter om till ny köpare som har flyttat in i bostaden. Föreningen har under 2024 nått en förlikning med de ursprungliga köparna.

Avgiftshöjning

Föreningen har under året tagit fram en uppdaterad budget och beslutade med grund i den om en avgiftshöjning om 15 % i oktober 2024.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen erhållit slutligt slutbesked för föreningens hus.

Under extrastämma 2025-03-12 valdes ny styrelse av boende: Mattias Flyborg (ledamot), Oscar Lavas (ledamot), Monique Stark (ledamot), Jessica Abelsted (suppleant), Joakim Lång (suppleant).

Medlemsinformation

34 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 3 överlåtelse skett.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

4 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 34

34 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	1 739	1 673	1 488	
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 797	615	4 795	
Föreningen %				
Soliditet ¹ , %	59	60	52	
Räntekänslighet	26.8	28.3	327	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74	76	100	
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	601	525	46	
Skuldsättning / kvm totalyta	14 998	14 848	14 998	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	14 998	14 848	14 998	
Energikostnad / kvm	76	67	87	
Sparande / kvm	-235	832	2 052	
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	61 192 176	48 165 027	0	- 55 371 481	614 867	54 600 589
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			47 300	-47 300		0
Balanseras i ny räkning				614 867	- 614 867	0
Årets resultat					- 1 796 503	- 1 796 503
Belopp vid årets utgång	61 192 176	48 165 027	47 300	- 54 803 914	- 1 796 503	52 804 086

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 54 803 914
Årets resultat	- 1 796 503
Totalt	- 56 600 417

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	47 300
Balanseras i ny räkning	- 56 647 717
Totalt	- 56 600 417

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har idag avskrivningar och ökade räntekostnader som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 738 979	1 672 842
Summa rörelseintäkter		1 738 979	1 672 842
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-304 213	-625 421
Administration och förvaltning	4	-100 064	-132 922
Personalkostnader	5	-659	-56 250
Avskrivningar		-1 352 588	-1 352 589
Summa rörelsekostnader		-1 757 524	-2 167 182
RÖRELSERESULTAT		-18 545	-494 340
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2 524 226
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	9 636	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 787 594	-1 415 019
Summa finansiella poster		-1 777 958	1 109 207
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 796 503	614 867
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 796 503	614 867
ÅRETS RESULTAT		-1 796 503	614 867

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	88 424 266	89 776 854
Summa materiella anläggningstillgångar		88 424 266	89 776 854
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	101 000	101 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		101 000	101 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		88 525 266	89 877 854
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	11	0	171 535
Övriga fordringar	12	98 769	202 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 499	0
Kundfordringar		364 629	308 337
Summa kortfristiga fordringar		471 897	682 755
Kassa och bank			
Kassa och bank		520 288	1 167 945
Summa kassa och bank		520 288	1 167 945
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		992 185	1 850 700
SUMMA TILLGÅNGAR		89 517 451	91 728 554

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		109 357 203	109 357 203
Fond för yttre underhåll		47 300	0
Summa bundet eget kapital		109 404 503	109 357 203
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-54 803 914	-55 371 481
Årets resultat		-1 796 503	614 867
Summa fritt eget kapital		-56 600 417	-54 756 614
SUMMA EGET KAPITAL		52 804 086	54 600 589
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	34 292 500	34 760 810
Summa långfristiga skulder		34 292 500	34 760 810
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		34 292 500	34 760 810
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 177 770	354 720
Leverantörsskulder		59 133	260 898
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag	11	706 848	1 065 674
Skatteskulder		0	278 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		477 114	407 043
Summa kortfristiga skulder		2 420 865	2 367 155
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 420 865	2 367 155
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 517 451	91 728 554

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-18 544	-494 341
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 352 588	1 352 589
Summa	1 334 044	858 248
Övriga finansiella poster	0	2 524 226
Erhållen ränta	9 636	0
Erlagd ränta	-1 787 594	-1 415 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-443 915	1 967 456
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	210 858	-326 664
Ökning av rörelseskulder	-769 340	-6 276 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 002 397	-4 635 360
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av byggnader och mark		-1 283 846
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 283 846
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-59 100	-354 740
Upptag nya lån	413 840	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	354 740	-354 740
Årets kassaflöde	-647 657	-6 273 946
Likvida medel vid årets början	1 167 945	291 891
Likvida medel vid årets slut	520 288	1 167 945

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	50

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	1 280 088	1 178 203
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	77 142	62 491
Övriga hyresintäkter	118 815	32 463
	195 957	94 954
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 888	7 088
Debiterade vattenkostnader	140 765	62 575
Övriga intäkter	119 281	330 022
	262 934	399 685
Totalt nettoomsättning	1 738 979	1 672 842

Not 3. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	4 912	23 422
Vatten och avlopp	174 970	134 947
Sophämtning	43 702	105 889
	223 584	264 258
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	0	5 748
Snöröjning/sandning	9 328	7 623
	9 328	13 371
Övriga driftkostnader		
Försäkring	11 901	16 672
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	278 820
Samfällighetskostnader	59 400	52 300
	71 301	347 792
Totalt operativ drift och underhåll	304 213	625 421

Not 4. Administration och förvaltning	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	4 490	0
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	29 849	39 750
Extra ekonomisk förvaltning	18 403	5 876
	48 252	45 626
Revision		
Revisionsarvode	31 365	26 125
Övriga kostnader		
Konsultarvode	875	0
Bankkostnader	10 572	1 435
Övriga kostnader	4 510	59 736
	15 957	61 170
Totalt administration och förvaltning	100 064	132 922

Not 5. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	-2 875	56 250
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	3 534	0
Totalt personalkostnader	659	56 250

Not 6. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	9 637	0
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 636	0

Not 7. Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 772 225	1 408 619
Övriga finansiella kostnader	15 369	6 400
	1 787 594	1 415 019
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	1 787 594	1 415 019

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	52 500 000	52 500 000
Summa:	52 500 000	52 500 000

Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	66 403 814	66 403 814
Anskaffningsvärde mark	23 500 000	23 500 000
Inköp	1 283 846	1 283 846
Utgående anskaffningsvärden	91 187 660	91 187 660
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 410 806	- 58 217
Årets avskrivningar	- 1 352 589	- 1 352 589
Utgående avskrivningar	-2 763 395	-1 410 806
Utgående redovisat värde	88 424 265	89 776 854
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	40 842 000	39 830 000
Taxeringsvärde mark	29 718 000	24 678 000
	70 560 000	64 508 000

Not 10. Långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	101 000	101 000
Utgående anskaffningsvärden	101 000	101 000
Utgående redovisat värde	101 000	101 000

Aktuellt värde av andelar i Ekobanken: Grundinsats - 1 000 kr Tillkommande insats - 75 075,08 kr

Not 11. Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag	2024-12-31	2023-12-31
Skuld till Carl Ek Projekt 2 AB	706 848	1 065 674
Summa	706 848	1 065 674

Not 12. Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	14 907	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	202 883
Avräkningskonto ABRF	83 862	0
Summa	98 769	202 883

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Ekobanken	RÖRLIG 1MÅN		1 177 770	0
Solifast 365	2027-04-29	4,04 %	17 146 250	0
Solifast 366	2027-11-01	3,19 %	17 146 250	0
Ekobanken		6,00 %	0	35 115 530
Summa skulder till kreditinstitut			35 470 270	35 115 530
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 177 770	-354 720
			34 292 500	34 760 810

Not 14. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen erhållit slutligt slutbesked för föreningens hus.

Underskrifter

Österåker enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mattias Flyborg
Ordförande

Oscar Lavas
Ledamot

Monique Stark
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Allians Revision & Redovisning
Joakim Åhsberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 11:24

SENT BY OWNER:

Norton Lindgren • 02.05.2025 08:19

DOCUMENT ID:

HygnWN1zlxI

ENVELOPE ID:

HknWVJzxgl-HygnWN1zlxI

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Östra Arkipelag.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Olof Peter Mattias Flyborg mattias.flyborg@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 11:19 02.05.2025 11:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/01/21) IP: 83.185.32.223
Monique Ingrid Stark M_sall9@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 11:42 02.05.2025 11:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/06/19) IP: 193.180.194.60
Karl Oscar Anders Lavas oscar.lavas@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 16:00 02.05.2025 15:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/10/07) IP: 185.213.154.215
Joakim Sven Fredrik Åhsberg joakim.ahsberg@re-allians.se	Signed Authenticated	05.05.2025 11:24 05.05.2025 11:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/12/23) IP: 4.223.95.120

* 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