

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Edsbyhem

786500-0264

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Edsbyhem får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter.

Föreningen äger fastigheten Södra Edsbyn 63:1 som är ett bostadshus med 44 st lägenheter och 3 st källarlokalerna.

Föreningen har sitt säte i Ovanåkers kommun.

Styrelsens verksamhetsberättelse 2021

Vi har under året haft 4 st protokollförda styrelsemöten. I övrigt har styrelsen haft telefonkontakt minst en gång i månaden.

Styrelsen består av:

Lars Lindberg	Ledamot, ordförande
Lasse Bergius	Ledamot, vice ordförande
Per Gunnar Eriksson	Ledamot
Ricky Fagerhof	Ledamot

Åke Jonsson	Suppleant
Inger Wennberg	Suppleant

Ricky Fagerhof har under året valts in som ledamot. Åke Jonsson är ny suppleant.

Valberedningen består av Anita Olsson, Ingvor Bergman och Stig-Göran Nordstrand.

Föreningen har avtal med Aspia AB gällande ekonomisk förvaltning.

Lägenhets- och lokalhyrorna har höjts med 3 % from 2021-01-01.

Under året har vi följt upp taken och bytt tegelpannor där det har behövts.

Vi har antagit dom nya stadgarna.

Uteplatsen är färdigställd.

En ny dagvattenbrunn har installerats vid hus D.

Spolat dagvattenbrunnar vid hus D och E.

Bytt källardörrar i hus A och F.

Bytt städning i trapphusen, ett avtal med Samhall har ingåtts.

Ett 3-årigt avtal med Anticimex har ingåtts angående brandskydd. Efter deras första besök har vi några punkter att lösa.

Ett underhållsprogram tillsammans med HSB har upphandlats. Avtalet sträcker sig över 3 år.

En förfrågan till Aspia om hjälp med budget har ställts. Dom är positiva och vi väntar på en offert från dom.

Under året har ett lån lagts om till 2 st lån (gamla lånet var på 6,8 mkr med en ränta på 2,10 %). Nu utgörs det tidigare lånet av 2 st lån, ett med en bindningstid om 5 år på 3,4 mkr och 1,72 % i ränta och ett på 8 år på 3,75 mkr och 1,85 % i ränta. I och med denna omförhandling sparar föreningen ca 20 tkr per år. Vi höjer amorteringen på ett lån på 472 tkr till 30 tkr per kvartal.

Samtliga bostadsrätter i fastighetsbeståndet är per balansdagen upplåtna.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har två lägenheter bytt ägare. Föreningen har per balansdagen 44 st medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 897	1 846	1 846	1 841
Resultat efter finansiella poster	303	34	276	358
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 275	84 000	-2 847 097	33 603	-2 669 219
Disposition av föregående års resultat:			33 603	-33 603	0
Årets resultat				303 288	303 288
Belopp vid årets utgång	60 275	84 000	-2 813 494	303 288	-2 365 931

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 813 495
årets vinst	303 288
	-2 510 207
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 510 207
	-2 510 207

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 897 317	1 846 157
Övriga rörelseintäkter		6 467	0
Summa rörelseintäkter		1 903 784	1 846 157
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-815 283	-997 817
Övriga externa kostnader		-311 911	-315 694
Personalkostnader	3	-154 089	-154 678
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-146 624	-164 816
Summa rörelsekostnader		-1 427 907	-1 633 005
Rörelseresultat		475 877	213 152
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 206	-179 549
Summa finansiella poster		-173 206	-179 549
Resultat efter finansiella poster		302 671	33 603
Resultat före skatt		302 671	33 603
Skatter			
Övriga skatter		617	0
Årets resultat		303 288	33 603

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	4 583 618	4 683 966
Inventarier, verktyg och installationer	5	25 545	38 425
Summa materiella anläggningstillgångar		4 609 163	4 722 391
Summa anläggningstillgångar		4 609 163	4 722 391
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		317 369	327 054
Övriga fordringar		1 892	6 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 137	6 653
Summa kortfristiga fordringar		339 398	339 944
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 009 202	903 650
Summa kassa och bank		1 009 202	903 650
Summa omsättningstillgångar		1 348 600	1 243 594
SUMMA TILLGÅNGAR		5 957 763	5 965 985

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 275	60 275
Reservfond		84 000	84 000
Summa bundet eget kapital		144 275	144 275
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 813 495	-2 847 098
Årets resultat		303 288	33 603
Summa fritt eget kapital		-2 510 207	-2 813 495
Summa eget kapital		-2 365 932	-2 669 220
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	6 977 500	7 422 500
Övriga skulder		280 552	331 080
Summa långfristiga skulder		7 258 052	7 753 580
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	445 000	265 000
Leverantörsskulder		14 432	21 352
Övriga skulder		4 260	5 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		601 951	590 034
Summa kortfristiga skulder		1 065 643	881 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 957 763	5 965 985

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Driftskostnader

	2021	2020
El	45 900	38 610
Uppvärmning	452 217	461 471
Sotning	0	459
Vatten och Avlopp	105 139	94 085
Städning och renhållning	12 403	0
Sophämtning	49 341	41 593
Snöröjning	17 241	15 932
Reparation och underhåll av fastighet	54 941	235 796
Övriga fastighetskostnader	8 773	42 688
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	24 218	24 218
Fastighetsförsäkringspremier	45 110	42 965
	815 283	997 817

Not 3 Medelantalet anställda

	2021	2020
Medelantalet anställda	1	1

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 168 208	7 168 208
Inköp	33 396	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 201 604	7 168 208
Ingående avskrivningar	-2 484 242	-2 350 915
Årets avskrivningar	-133 744	-133 327
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 617 986	-2 484 242
Utgående redovisat värde	4 583 618	4 683 966

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	303 580	276 080
Inköp	0	27 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	303 580	303 580
Ingående avskrivningar	-265 155	-256 400
Årets avskrivningar	-12 880	-8 755
Utgående ackumulerade avskrivningar	-278 035	-265 155
Utgående redovisat värde	25 545	38 425

Not 6 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 025 000	6 362 500
	6 025 000	6 362 500

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 7 422 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 977 500	7 422 500
	6 977 500	7 422 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	445 000	265 000
	445 000	265 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	10 450 000	10 450 000
	10 450 000	10 450 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

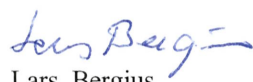
Edsbyn 2022-05-11



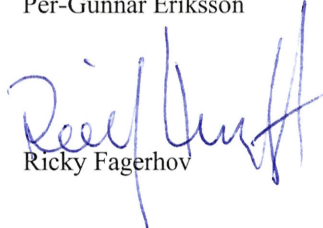
Lars Lindberg
Ordförande



Per-Gunnar Eriksson



Lars Bergius



Ricky Fagerhov

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-11

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Victoria Ingvarsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Edsbyhem, org.nr 786500-0264

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Edsbyhem för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Edsbyhem för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den 11 maj 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Victoria Ingvarsson
Auktoriserad revisor