

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Edilen

769617-2779

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Edilen, 769617-2779, med säte i Lunds kommun, får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Information om föreningen

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsrättsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), och registrerades 2007-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009 och nuvarande stadgar registrerades 2007 hos Bolagsverket. Fastighetens beteckning är Winstrup 4 och förvärvades 2009-10-14. Fastigheten är belägen i Lunds kommun.

Byggnadsår, mark och ytor

Fastigheten byggdes 1929 och består av ett bostadshus.

Byggnadens totalyta är enligt beskattningsbeskedet 913 kvm, varav 790 kvm utgör bostadsyta samt 120+3 kvm utgör lokalyta. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter åtta lägenheter med bostadrätt och en lokal med hyresrätt.
Lägenhetsfördelning för bostadrätter:

- 1 st 2 rum o kök
- 2 st 3 rum o kök
- 3 st 4 rum o kök
- 2 st 5 rum o kök

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande	Kerstin Pahlmark
Kassör	Erik Hellsten
Styrelseledamot	Johan Åkesson
Styrelsesuppleant	Karim El Chenawi

Föreningen tecknas av styrelsen, samt av två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Föreningens revisor är Patrik Bengtsson.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var tretton.
Under 2023 har två lägenheter bytt ägare.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var tretton.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kkr 2020
Nettoomsättning	769	808	654	702
varav årsavgifter	592	568	554	552
varav hyresintäkter lokal	177	240	100	150
Årsavgifternas andel av totala intäkter, %	76	70	83	77
Energikostnad, kr/m ²	247	257	253	228
Resultat efter finansiella poster	-194	-17	-204	50
Årets resultat	-194	-17	-204	50
Avsättning till underhållsfond	100	100	100	100
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	110	110	110	110
Balansomslutning	20 260	20 464	20 451	20 584
Soliditet, %	56	56	56	57
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	749	719	702	698
Lån	8 760	8 760	8 760	8 760
Lån för bostäder, kr/m ²	11 089	11 089	11 089	11 089
Lån för totalyta, kr/m ²	9 595	9 595	9 595	9 595
Räntekänslighet%	11	11	13	12

Kommentar till årets resultat

Styrelsen har, i syfte att stärka föreningens ekonomi, valt att inte ta ut styrelsearvoden. Bostadsrättsföreningen Edilen, som följer den 2022 fastställda underhållsplanen, har under 2023 genomfört reparation och målning av tak på huskroppen ut mot Sankt Petri Kyrkogata. För denna kostnad har en del av den yttre reparationsfonden använts. Sedvanlig avsättning till reparationsfonden föreslås ske även under 2023.

Avgiften för bostadsrättsinnehavarna höjdes den 1 juli med 7 procent. Föreningens lokal hyrs sedan den 1 november av Sams Grill i Skåne AB.

I oktober avgick styrelseordförande Henrik Borna. Undertecknad, Kerstin Pahlmark, tillträdde som ordförande.

I årsredovisningen visar resultaträkningen ett minus på 193 500. Drygt halva summan beror på en drygt 100 procentig ökning av föreningens räntekostnader. I slutet av 2024 kommer räntekostnaderna ytterligare att öka, varför avgiftshöjning kan bli aktuellt. I föreningens årsredovisning är vår räntekänslighet uträknad till 11 %.

Föreningens ekonomi kommer att framöver innebära återhållsamhet med större kostnader.

Genomförda renoveringar

2023 - Reparation och målning av plåttak på huskroppen ut mot Sankt Petri Kyrkogata

2022 - Uppgrävning innergård samt utbyte av äldre avloppsrör.

2021 - Omdränering av gårdshusets södersida mot trädgården.

2021 - Plåtarbete tak.

2020 - Målning av innergårdens källarfönster och ytterdörrar.

2020 - Genomgång och anpassning av fläktsystem.

2019 - Mindre underhållsarbeten.

2018 - Relining av avloppsstammar.

2018 - Renovering av fasad på utbyggnaden ovanför tvättstugan.

2017 - Renovering av trapphus i gathuset samt kökstrappan.

2017 - Målning av fönster utvändigt på taklägenheterna.

2016 - 10 st nya fönster samt 2 st balkongdörrar från RM-fönster.
 2016 - Ny port till köksingången.
 2016 - Sockelrenovering.
 2016 - Portgången målades.
 2016 - Nytt Altanräcke.
 2015 - Fiber och IP-TV indraget. Hastighet 100/100.
 2014 - Nytt tak på gårdsflygeln.
 2013 - Altanerna på första våningen renoverades med fuktspärr och ny klinkers.
 2013 - Renovering och linoljemålning av några gamla fönster i fastigheten.
 2010 - Vattenstammar delvis utbyta i gatuhusdelen.

Kommande renoveringar:

Under 2024 skall omfogning av husets skorstenar göras i samarbete med grannfastigheten Winstrup 5

Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Belopp vid årets början	13 056 846	619 472	-2 193 245	-17 370	11 465 702
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Yttre underhållsfond, upplösning		-227 500	227 500		
Yttre underhållsfond, avsättning		100 000	-100 000		
Omföring av föreg resultat			-17 371	17 370	
Årets resultat				-193 564	-193 564
Belopp vid årets slut	13 056 846	491 972	-2 083 116	-193 564	11 272 138

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 083 116
årets resultat	-193 564
Totalt	-2 276 680
disponeras för	
avsättning till yttre fond	100 000
balanseras i ny räkning	-2 376 680
Summa	-2 276 680

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	769 342	808 212
Övriga rörelseintäkter	3	9 378	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		778 720	808 212
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-337 679	-348 853
Övriga externa kostnader		-331 532	-262 148
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-122 478	-122 478
Summa rörelsekostnader		-791 689	-733 479
Rörelseresultat		-12 969	74 733
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	9 299	670
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-189 894	-92 774
Summa finansiella poster		-180 595	-92 104
Resultat efter finansiella poster		-193 564	-17 371
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-193 564	-17 371
Skatter			
Årets resultat		-193 564	-17 371

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	19 007 399	19 129 877
Summa materiella anläggningstillgångar		19 007 399	19 129 877
Summa anläggningstillgångar		19 007 399	19 129 877
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 163	33 379
Övriga fordringar		3	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 336	22 354
Summa kortfristiga fordringar		38 502	55 733
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 213 898	1 278 485
Summa kassa och bank		1 213 898	1 278 485
Summa omsättningstillgångar		1 252 400	1 334 218
SUMMA TILLGÅNGAR		20 259 799	20 464 095

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 056 846	13 056 846
Fond för yttre underhåll		491 972	619 472
Summa bundet eget kapital		13 548 818	13 676 318
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 083 116	-2 193 245
Årets resultat		-193 564	-17 371
Summa fritt eget kapital		-2 276 680	-2 210 616
Summa eget kapital		11 272 138	11 465 702
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	8 760 000	8 760 000
Övriga skulder		60 060	75 000
Summa långfristiga skulder		8 820 060	8 835 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		27 584	33 186
Skatteskulder		6 219	4 327
Övriga skulder		10 737	19 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		123 061	106 244
Summa kortfristiga skulder		167 601	163 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 259 799	20 464 095

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-193 564
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	122 478
	<u>-71 086</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-71 086
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	17 231
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-10 732</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-64 587
Investeringsverksamheten	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0
Finansieringsverksamheten	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0
Årets kassaflöde	-64 587
Likvida medel vid årets början	<u>1 278 485</u>
Likvida medel vid årets slut	1 213 898

Noter till kassaflödesanalys

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	
Av- och nedskrivningar av tillgångar	122 478
	<u>122 478</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	591 619	568 212
Hysesintäkter lokal	177 723	240 000
Summa	769 342	808 212

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	9 378	0
Summa	9 378	0

Not 4 Rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Driftkostnader		
Städning, soptömning	21 781	13 420
Gångbanerrenhållning	4 626	3 045
Fastighetsel	34 323	55 897
Fjärrvärme	163 086	151 591
Vatten och avlopp	28 126	27 150
Kabel-TV och internet	23 378	37 442
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	37 832	37 272
Fastighetsförsäkringspremier	24 527	23 036
Summa Driftkostnader	337 679	348 853
Övriga externa kostnader		
Reparation och underhåll	268 826	183 611
Förbrukningsinventarier	2 467	20 986
Förbrukningsmaterial	0	340
Hyrbilskostnader	178	0
Redovisningstjänster	52 458	52 684

Bankkostnader	2 391	1 746
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	2 820	2 780
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	2 392	1
Summa Övriga externa kostnader	331 532	262 148

Personalkostnader

Summa Personalkostnader	0	0
--------------------------------	----------	----------

Avskrivningar

Avskrivningar på byggnader	122 478	122 478
Summa Avskrivningar	122 478	122 478

Totalt Rörelsekostnader	791 689	733 479
--------------------------------	----------------	----------------

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter	9 299	670
Summa	9 299	670

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader	189 894	92 658
Räntekostnader för skatter och avgifter	0	116
Summa	189 894	92 774

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 748 460	20 748 460
	20 748 460	20 748 460
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 618 583	-1 496 105
-Årets avskrivning enligt plan	-122 478	-122 478
	-1 741 061	-1 618 583
Redovisat värde vid årets slut	19 007 399	19 129 877

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	0	0
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	0	480 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	8 760 000	8 280 000
	8 760 000	8 760 000

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	11 000 000	11 000 000
Summa ställda säkerheter	11 000 000	11 000 000

Underskrifter

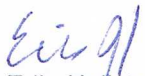
Lund den ²³04 maj 2024



Kerstin Pahlmark
Styrelseordförande



Johan Åkesson
Styrelseledamot



Erik Hellsten
Styrelseledamot



Patrik Bengtsson
Föreningsrevisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma