

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Edsbyhem

786500-0264

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Edsbyhem får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 källarlokal. Föreningen har upprättat en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2072.

Total bostadsyta: 2 544 m²

Total lokalyta: 205 m²

Föreningen har sitt säte i Ovanåkers kommun.

Styrelsens verksamhetsberättelse 2024

Vi har under året haft 8 st protokollförda styrelsemöten. Föreningsstämma hölls 2024-04-18.

Styrelsen består av:

Marie Fagerhov	Ledamot, ordförande
Per Gunnar Eriksson	Ledamot
Ricky Fagerhov	Ledamot
Stig Göran Nordstrand	Ledamot

Ingvor Bergman	Suppleant
Lars Lindberg	Suppleant

Revisor

Jon Pettersson	Revisionsbyrån Rosén & Pettersson AB
----------------	--------------------------------------

Marie Fagerhov har tagit över ordförandeposten efter Lars Lindberg som är ny suppleant. Stig Göran Nordstrand har valts in som ny ledamot och Åke Jonsson har utträtt ur styrelsen.

Föreningen har avtal med Aspia AB gällande ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade om följande avgiftshöjningar from 2024-01-01:

Lägenhetsavgift +8 %

Lokalhyra +5 %

Hyra elbilsladdare +100 kr till 450 kr/mån.

Tv/Internet +80 kr till 280 kr/mån.

Föreningen har installerat lås på dörrar vid tv, internet och el samt på pannrumsdörr. Två ventilationskupor har monterats bort över dom gamla soprummen och sopsortering har införts. En ny dator och skrivare har införskaffats och föreningen har ordnat en egen e-postadress. En brandskyddsround har genomförts och el har bytts ut i skyddsrum och i blivande föreningslokal. Vid två tillfällen under året har spolbilen varit hit.

Styrelsen har haft möte med Solör Bioenergi angående föreningens värmekostnader.

En gemensam städdag har anordnats.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har en lägenhet bytt ägare. Föreningen har per balansdagen 44 st medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i fastighetsbeståndet är per balansdagen upplåtna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 248	2 011	1 896	1 897
Resultat efter finansiella poster	327	173	-365	303
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	791	715	734	734
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 365	2 476	2 587	2 700
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 556	2 675	2 795	2 918
Sparande per kvm (kr/kvm)	185	121	121	164
Räntekänslighet (%)*	3,2	3,7	3,8	4,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	295	252	245	219
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*	89,5	90,4	98,5	98,4

* Fr o m 2023 bokförs årsavgiften separat, tidigare år har den bokförts tillsammans med lokalhyra och avgift för internet & tv

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 275	84 000	45 200	-2 920 075	172 965	-2 557 635
Disposition av föregående års resultat:				172 965	-172 965	0
Avs fond för yttre underhåll:			597 200	-597 200		0
ianspråktagande yttre fond:			-17 700	17 700		0
Årets resultat					326 532	326 532
Belopp vid årets utgång	60 275	84 000	624 700	-3 326 610	326 532	-2 231 103

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 326 610
årets vinst	326 532
	-3 000 078

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	150 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-39 000
i ny räkning överföres	-3 111 078
	-3 000 078

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 248 079	2 011 208
Övriga rörelseintäkter		0	14 541
Summa rörelseintäkter		2 248 079	2 025 749
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 261 514	-1 229 239
Övriga externa kostnader		-274 267	-233 509
Personalkostnader	4	-124 703	-125 786
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-142 967	-141 320
Summa rörelsekostnader		-1 803 451	-1 729 854
Rörelseresultat		444 628	295 895
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 096	-122 938
Summa finansiella poster		-118 096	-122 930
Resultat efter finansiella poster		326 532	172 965
Resultat före skatt		326 532	172 965
Årets resultat		326 532	172 965

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	4 178 627	4 313 624
Inventarier, verktyg och installationer	6	50 232	58 202
Summa materiella anläggningstillgångar		4 228 859	4 371 826

Summa anläggningstillgångar

4 228 859

4 371 826

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		724	15 370
Övriga fordringar		0	134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 023	21 269
Summa kortfristiga fordringar		22 747	36 773

Kassa och bank

Kassa och bank		719 810	564 276
Summa kassa och bank		719 810	564 276

Summa omsättningstillgångar

742 557

601 049

SUMMA TILLGÅNGAR

4 971 416

4 972 875

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

60 275

60 275

Reservfond

84 000

84 000

Fond för yttre underhåll

624 700

45 200

Summa bundet eget kapital

768 975

189 475

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 326 610

-2 920 074

Årets resultat

326 532

172 965

Summa fritt eget kapital

-3 000 078

-2 747 109

Summa eget kapital

-2 231 103

-2 557 634

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

6 203 750

6 501 250

Övriga skulder

212 736

233 080

Summa långfristiga skulder

6 416 486

6 734 330

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

297 500

305 000

Leverantörsskulder

107 233

113 788

Skatteskulder

4 389

11 758

Övriga skulder

22 681

21 988

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

354 230

343 645

Summa kortfristiga skulder

786 033

796 179

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 971 416

4 972 875

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

326 532

172 965

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

142 967

141 320

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

469 499

314 285

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

14 646

8 366

Förändring av kortfristiga fordringar

-753

3 136

Förändring av leverantörsskulder

-6 555

-512 571

Förändring av kortfristiga skulder

4 042

34 637

Kassaflöde från den löpande verksamheten

480 879

-152 147

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-49 400

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-49 400

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-305 000

-305 000

Förändring inre reparationsfond

-20 344

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-325 344

-305 000

Årets kassaflöde

155 535

-506 547

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

564 276

1 070 824

Likvida medel vid årets slut

719 811

564 277

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	5-20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)*

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 012 460	1 819 191
Hyror lokaler	43 828	42 792
Hyror parkeringsplatser	32 550	34 825
Hyror garage	6 000	6 000
Hyror elbilsladdare	5 400	2 800
Intäkter internet & tv	147 840	105 600
	2 248 078	2 011 208

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El	49 710	48 356
Uppvärmning	635 290	540 715
Sotning	4 580	59 633
Vatten och Avlopp	125 885	103 223
Städning och renhållning	48 831	49 271
Sophämtning	25 189	67 786
Snöröjning	43 595	42 638
Reparation och underhåll av fastighet	88 593	78 315
Övriga fastighetskostnader	9 606	9 083
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	33 210	33 210
Fastighetsförsäkringspremier	47 520	47 521
Datakommunikation	149 505	149 488
	1 261 514	1 229 239

Not 4 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	1	1

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 201 604	7 201 604
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 201 604	7 201 604
Ingående avskrivningar	-2 887 980	-2 752 983
Årets avskrivningar	-134 997	-134 997
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 022 977	-2 887 980
Utgående redovisat värde	4 178 627	4 313 624

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	352 980	303 580
Inköp	0	49 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	352 980	352 980
Ingående avskrivningar	-294 778	-288 455
Årets avskrivningar	-7 970	-6 323
Utgående ackumulerade avskrivningar	-302 748	-294 778
Utgående redovisat värde	50 232	58 202

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	5 575 000	5 725 000
	5 575 000	5 725 000

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 6 501 250 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 203 750	6 501 250
	6 203 750	6 501 250
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	297 500	305 000
	297 500	305 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 450 000	10 450 000
	10 450 000	10 450 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 5 % på bostadsrätter och lokaler från 2025-01-01.

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

Edsbyn 2025-02-28

Marie Fagerhov
Ordförande

Per Gunnar Eriksson

Ricky Fagerhov

Stig Göran Nordstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

Revisionsbyrån Rosén & Pettersson AB

Jon Pettersson
Auktoriserad revisor