

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Smedjan 7 i Norrköping

769628-2248

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smedjan 7 i Norrköping 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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen disponerar tomten genom äganderätt.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-05-30. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2015-05-25. Under våren 2015 förvärvades fastigheten Smedjan 7 i Norrköping genom förvärv av Restis AB och i samband med det transportköp av fastigheten Smedjan 7. Adresserna är Repslagaregatan 17 A och B och Olai Kyrkogata 19 i Norrköping.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Jan Strandberg	Ordförande
Clas Ericson	Ledamot
Mikael Roos	Ledamot
Mats Rundgren	Ledamot

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2026
2025
2026

Styrelsesuppleanter

Sebastian Grönvall	Suppleant
--------------------	-----------

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Ordinarie revisorer

Dennis Bergman Karlsson

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Smedjan 7 i Norrköpings Kommun. I fastigheten finns 41 lägenheter, varav 4 st hyrs ut som hyresrätter. I föreningen finns även 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1946 och värdeår är 1976. Fastigheternas adress är Repslagaregatan 17 A och B samt Olai Kyrkogata 19.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
1	1 rok	42 kvm
1	1,5 rok	43 kvm
16	2 rok	999 kvm (varav 64 kvm avser hyresrätt)
12	3 rok	1 103 kvm (varav 181 kvm avser hyresrätt)
7	4 rok	814 kvm (varav 136 kvm avser hyresrätt)
4	5 rok	557 kvm
	Totalt	3 558 kvm
3	Lokal	357
	Totalt	357 kvm
	Totalyta	3 915 kvm
2	Garageplatser	
18	P-platser	

Förvaltning

Under räkenskapsåret har förvaltningen skötts av Estate Concierge AB (Norrköping).

Försäkring

Länsförsäkringar Östgöta

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har föreningen i enlighet med den underhållsplan föreningen följer genomfört OVK besiktning av fastigheterna med godkänt resultat.

Vidare har toalettutrymme i Tvättshopens källare renoverats. Upphandling har även skett av badrumsrenoveringar för de 2 hyreslägenheter föreningen innehar där ytskikt kvarstår sedan 80-talet. Renoveringarna påbörjas våren 2025. Även dessa renoveringar följer underhållsplanen.

Föreningens kostnader för drift och räntor har fortsatt ökat kraftigt. Även kostnader för stopp i avlopp har under året kostat föreningen stora kostnader med dyra självrisker som följd. Inte mindre än 3 stopp under 2024 har medfört översvämningar i lägenheter med såväl stora kostnader som problem för de boende som drabbats. Styrelsen kan inte nog poängtera vikten av att endast toapapper spolas ner i avloppen för att minska dessa kostnader vilket annars kommer att leda till höjda avgifter.

Styrelsen har i samband med budget för 2025 inte föreslagit någon höjning av avgifterna men följer kostnadsutvecklingen löpande varför det inte kan uteslutas att höjning kan komma att behövas senare i det fall våra kostnader för onödigt underhåll inte sjunker.

I samband med 2023 års bokslut ändrade föreningen redovisningsprincip och övergått till K3-regelverket. De nya redovisningsprinciperna medför att fastighetens olika komponenter skrivs av genom årliga avskrivningar under respektive komponents förväntade livslängd. Förändringen medför att högre avskrivningar än tidigare belastar årets resultat då dessa till skillnad mot tidigare utgår från kostnaden för den verkliga förslitningen av fastigheten. Som en följd av ökade avskrivningar baserade på verklig förslitning minskar behovet av ytterligare avgiftsuttag för att även täcka avsättningar till underhållsfonden.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår föreningens medlemsantal till 57 medlemmar (föregående år 57 medlemmar).

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 966	2 898	2 480	2 448
Resultat efter finansiella poster	148	87	499	250
Soliditet (%)	74,6	74,6	74,5	74,3
Balansomslutning	66 743	66 520	66 517	66 035
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	583,5	583,5	470,6	470,6
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 214,6	4 214,6	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 193,6	5 193,6	0,0	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	248,1	224,9	0,0	0,0
Räntekänslighet (%)	8,9	8,9	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	210,7	205,3	0,0	0,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	60,8	63,6	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Enligt ÅRL (6 kap. 3 a § första stycket) samt nya almännaråd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning redovisas nya nyckeltal från och med räkenskapsår 2023.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 306 675	5 053 352	2 113 798	56 540	86 568	49 616 933
Resultatdisposition enl stämmobeslut			100 000	-100 000		0
Reservering fond yttre UH			-1 085 000	1 085 000		0
Balanseras i ny räkning				86 568	-86 568	0
Årets resultat					147 821	147 821
Belopp vid årets utgång	42 306 675	5 053 352	1 128 798	1 128 108	147 821	49 764 754

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 128 108
årets vinst	147 821
	1 275 929
disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	100 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-24 205
i ny räkning överföres	1 200 134
	1 275 929

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 965 808	2 897 832
Övriga intäkter		83 585	17 529
		3 049 393	2 915 361
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 388 363	-1 397 760
Övriga kostnader		-124 340	-149 694
Personalkostnader	4	-77 801	-58 613
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-820 517	-823 990
		-2 411 021	-2 430 057
Rörelseresultat		638 372	485 304
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76 723	56 245
Räntekostnader och liknande resultatposter		-567 274	-454 982
		-490 551	-398 737
Resultat efter finansiella poster		147 821	86 567
Resultat före skatt		147 821	86 567
Årets resultat		147 821	86 568

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	63 469 508	64 092 047
		63 469 508	64 092 047
Summa anläggningstillgångar		63 469 508	64 092 047
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		413	5 628
Aktuella skattefordringar		0	2 383
Övriga fordringar		46	14 433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	40 562	28 924
		41 021	51 368
<i>Kassa och bank</i>		3 232 038	2 376 985
Summa omsättningstillgångar		3 273 059	2 428 353
SUMMA TILLGÅNGAR		66 742 567	66 520 400

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		42 306 675	42 306 675
Uppåtelseavgifter		5 053 352	5 053 352
Fond för yttre underhåll		1 128 798	2 113 798
		48 488 825	49 473 825

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		1 128 108	56 540
Årets resultat		147 821	86 568
		1 275 929	143 108

Summa eget kapital

49 764 754 **49 616 933**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	16 500 000	16 500 000
Summa långfristiga skulder		16 500 000	16 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		150 543	107 413
Övriga skulder		24 690	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	302 580	296 054
Summa kortfristiga skulder		477 813	403 467

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

66 742 567 **66 520 400**

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	147 821	86 568
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	820 517	823 990
Betald skatt	5 444	-196

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

973 782 910 361

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete	0	62 000
Förändring av kundfordringar	5 215	163
Förändring av kortfristiga fordringar	-312	-30 806
Förändring av leverantörsskulder	43 130	35 061
Förändring av kortfristiga skulder	31 215	-118 186

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 053 031 858 593

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-197 978	-3 053 913
--	----------	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-197 978 -3 053 913

Årets kassaflöde

855 053 -2 195 320

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 376 985	4 572 304
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

3 232 037 2 376 985

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter, till den del det inte täcks av komponentavskrivning, sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	0,5
Balkonger	3,3
Fasad målning	5,0
Fasad puts	3,3
Fönster och fönsterdörrar	2,6
Yttertak	2,6
Ventilation	3,3
Hissar	3,3
El	1,7
Stammar	4,0
Sanitet, VVS, övrigt	1,7
Golv, källare och trapphus	5,0
Markanläggning	5,0

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

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 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	1 853 916	1 853 916
Hysesintäkter bostäder	441 180	418 956
Hysesintäkter lokaler	540 658	502 652
Fastighetsskatt	1 936	1 936
Hysesintäkter garage och p-platser	99 300	99 300
Hysesbortfall garage och p-platser	-2 700	-3 353
Vidarefakturerade kostnader	14 169	17 861
Avgift andrahandsuthyrning	5 027	0
Avgift pantsättning och överlåtelse	12 322	6 564
	2 965 808	2 897 832

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten samt abonnemang för fiber (bredband och tv).

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel avtal	41 060	43 286
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	24 205	26 838
Besiktning hissar	5 265	5 766
Reparation och underhåll	182 921	192 884
Fastighetsel	114 671	130 273
Uppvärmning	535 037	460 407
Vatten och avlopp	175 004	213 246
Sophämning/renhållning	4 361	62 250
Fastighetsförsäkring/försäkring skadedjur	114 713	105 277
Digitala tjänster, TV och Bredband	80 199	46 497
Serviceavtal hissar	6 468	12 659
Fastighetsavgift/skatt	99 912	96 964
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	4 547	1 413
	1 388 363	1 397 760

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	59 200	44 600
	59 200	44 600
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	18 601	14 013
	18 601	14 013
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	77 801	58 613

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 200 666	64 146 753
Årets anskaffningar	197 978	3 053 913
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 398 644	67 200 666
Ingående avskrivningar	-3 108 619	-2 284 629
Årets avskrivningar	-820 517	-823 990
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 929 136	-3 108 619
Utgående redovisat värde	63 469 508	64 092 047
Taxeringsvärden byggnader	37 556 000	37 556 000
Taxeringsvärden mark	20 082 000	20 082 000
	57 638 000	57 638 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 076	28 294
Upplupen ränteintäkt	7 485	630
	40 561	28 924

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
LF 9029-68 415 38	1,28	2026-06-30	6 000 000	6 000 000
LF 9029-68 415 46	4,69	2026-09-30	7 000 000	7 000 000
LF 9029-70 993 47	3,09	2025-06-30	3 500 000	3 500 000
			16 500 000	16 500 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 16 500 000 kronor. De skulder som förfaller kommande år avses att förlängas i takt med att de löper ut, de redovisas därför som långfristiga skulder.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	33 758	33 758
Förutbetalda intäkter	190 279	177 069
El och uppvärmning E.on	70 192	82 092
Stena Recycling	0	2 587
Bankkostnader	321	548
Great Security	8 030	0
	302 580	296 054

Norrköping

Jan Strandberg
Ordförande

Clas Ericson

Mats Rundgren

Mikael Roos

Min revisionsberättelse har lämnats

Dennis Bergman Karlsson
Revisor