

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Eros
769631-6913

Räkenskapsåret
2023-05-01 - 2024-04-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eros får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30.

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsföretag) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelseledamöter

Lars Berglund, ordf
Catarina Svedberg
Martin Längkvist

Styrelsesuppleanter

Ingen vald

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsens ledamöter av två ledamöter i förening.

Revisor

Joakim Hermansson

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höjde årsavgiften från och med oktober 2023 med 25%.

Föreningen har under räkenskapsåret arbetat med att få ner energiförbrukningen, både ur ett miljöperspektiv men som även bidragit till att minska kostnaderna under året.

Medlemsinformation

Byggnad

Fastigheten har totalt 4 lägenheter, med adress Sockengatan 16 i Örebro. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen.
Bostadsrättshavarna ombesörjer själva hemförsäkring och bostadsrättstillägg.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt nedan:

1 st 4 rum och kök	125 kvm
1 st 1 rum och kök	55 kvm
1 st 2 rum och kök	72 kvm
1 st 2 rum och kök	73 kvm

Total bostadsarea uppgår till 325 kvm, vilket även är den totala ytan.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Nuvarande årsavgift ligger på 753 kr per kvadratmeter.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp.
Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	296	272	235	235
Resultat efter finansiella poster	-80	-23	-42	-22
Soliditet (%)	59	59	60	59
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	884	720	698	693
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 887	11 947	12 007	12 067
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 887	11 947	12 007	12 067
Sparande per kvm (kr/kvm)*	0	162	103	163
Räntekänslighet (%)	13	17	17	17
Energikostnad per kvm (kr/kvm)**	160	196	251	159
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	86	96	96

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Sparande/kvm har för räkenskapsår 23/24 beräknat till ett negativt belopp. I och med att sparande inte kan vara negativt har 0 angetts istället.

**Energikostnad/kvm beräknas endast på föreningens kostnader för el och vatten.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat beror främst på räntekostnaderna, vilka har mer än dubblats jämfört mot föregående räkenskapsår. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar påverkar även resultatet i stor utsträckning, men är däremot ej en kassapåverkande post. Under året har styrelsen beslutat en höjning av årsavgifterna för att finansiera de ökade räntekostnaderna. Styrelsen kommer vid behov höja årsavgifterna ytterligare för att möta kostnadsökningarna. De kommer även se över föreningens lån och binda dessa till en mer förmånlig ränta. Underskottet bedöms inte påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 200 000	101 876	-456 074	-22 611	5 823 191
Disposition av föregående års resultat:			-22 611	22 611	0
Avsättning fond för yttre underhåll		36 033	-36 033		0
Årets resultat				-79 825	-79 825
Belopp vid årets utgång	6 200 000	137 909	-514 718	-79 825	5 743 366

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-514 717
årets förlust	-79 825
	-594 542

behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond enligt ekonomisk plan	18 551
i ny räkning överföres	-613 093
	-594 542

Årets kassaflöde är negativt på -26 890 kr (39 080 kr). Styrelsens uppfattning är att avsättning till underhållsfond om 18 551 kr enligt föreningens ekonomiska plan ändå ryms inom förenings likviditet och framtida kassaflöde.

Avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan görs med 57 kr/kvm.

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

Resultaträkning	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	295 593	271 643
Övriga rörelseintäkter		13 752	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		309 345	271 643
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-77 527	-90 218
Övriga externa kostnader	4	-55 877	-56 201
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-75 152	-75 152
Summa rörelsekostnader		-208 556	-221 571
Rörelseresultat		100 789	50 072
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		253	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 867	-72 683
Summa finansiella poster		-180 614	-72 683
Resultat efter finansiella poster		-79 825	-22 611
Resultat före skatt		-79 825	-22 611
Årets resultat		-79 825	-22 611

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	9 492 107	9 567 259
Summa materiella anläggningstillgångar		9 492 107	9 567 259
Summa anläggningstillgångar		9 492 107	9 567 259
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		36 086	25 543
Övriga fordringar		20 083	320
Summa kortfristiga fordringar		56 169	25 863
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		168 561	195 452
Summa kassa och bank		168 561	195 452
Summa omsättningstillgångar		224 730	221 315
SUMMA TILLGÅNGAR		9 716 837	9 788 574

Balansräkning

Not

2024-04-30

2023-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 200 000

6 200 000

Fond för yttre underhåll

137 909

101 876

Summa bundet eget kapital

6 337 909

6 301 876

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-514 717

-456 074

Årets resultat

-79 825

-22 611

Summa fritt eget kapital

-594 542

-478 685

Summa eget kapital

5 743 367

5 823 191

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

0

3 863 194

Summa långfristiga skulder

0

3 863 194

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 7

3 863 194

19 560

Leverantörsskulder

10 493

9 631

Skatteskulder

12 875

12 396

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

86 908

60 602

Summa kortfristiga skulder

3 973 470

102 189

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 716 837

9 788 574

Kassaflödesanalys	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		100 789	50 072
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8	75 152	75 152
Erhållen ränta		253	0
Erlagd ränta		-163 362	-63 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		12 832	62 090
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-10 543	-1 769
Förändring av kortfristiga fordringar		-19 763	772
Förändring av leverantörsskulder		862	-3 022
Förändring av kortfristiga skulder		9 282	569
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-7 330	58 640
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-19 560	-19 560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-19 560	-19 560
Årets kassaflöde		-26 890	39 080
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		195 451	156 371
Likvida medel vid årets slut		168 561	195 451

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	100 år
Byggnadsinventarier	15 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.

Lån per kvm total yta.

Bostadsrättsföreningens lån i förhållande till fastighetens totala yta.

Årsavgift per kvm boyta.

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till fastighetens boyta.

Sparande per kvm

Föreningens resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll i förhållande till fastighetens totala yta.

Räntekänslighet

Föreningens totala räntebärande skulder i förhållande till föreningens totala årsavgifter.

Energikostnad per kvm

Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el i förhållande till fastighetens totala yta.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Årsavgifter bostäder	287 193	233 912
Hyror garage och parkeringsplatser	8 400	16 800
Extra avisering	0	20 403
Övriga fakturerade kostnader	0	528
	295 593	271 643

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten/avlopp.

Not 3 Fastighetskostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Fastighetsel	-43 411	-57 267
Avfallshantering	-4 626	-5 235
Vatten och Avlopp	-8 605	-6 429
Fastighetsskatt	-6 519	-6 320
Fastighetsförsäkring	-11 629	-6 941
Reparation och underhåll fastighet	0	-8 026
Fastighetsskötsel	-2 737	0
	-77 527	-90 218

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Redovisningstjänster	-39 050	-28 115
Bankkostnader	-2 831	-2 794
Övriga externa kostnader	-1 596	-9 851
Ersättningar till revisor	-11 375	-11 125
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	-1 025	-4 316
	-55 877	-56 201

Not 5 Byggnader och mark

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	10 086 375	10 086 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 086 375	10 086 375
Ingående avskrivningar	-519 116	-443 964
Årets avskrivningar	-75 152	-75 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	-594 268	-519 116
Utgående redovisat värde	9 492 107	9 567 259
Taxeringsvärden byggnader	2 824 000	2 824 000
Taxeringsvärden mark	2 063 000	2 063 000
	4 887 000	4 887 000
Bokfört värde byggnader	6 687 103	6 762 255
Bokfört värde mark	2 805 004	2 805 004
	9 492 107	9 567 259

Bostadsrättsföreningen har skrivit upp värdet på sin fastighet och i det fall föreningen i framtiden avyttrar sin fastighet kommer det skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den uppskjutna skatten uppgår till 20,6%, 479 468 kr. Då sannolikheten att fastigheten i framtiden kommer att avyttras är låg bokförs ingen uppskjuten skatt.

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-04-30	2023-04-30
Fastighetsinteckning	4 500 000	4 500 000
	4 500 000	4 500 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-04-30	Lånebelopp 2023-04-30
Handelsbanken Stadshypotek	5,05	2024-06-03	1 863 194	1 882 754
Handelsbanken Stadshypotek	5,05	2024-05-22	2 000 000	2 000 000
			3 863 194	3 882 754
Kortfristig del av långfristig skuld*			3 863 194	19 560

*För räkenskapsår 23/24 har lånen i sin helhet klassificerats som kortfristigt, i och med slutbetalningsdag under det kommande året, trots att lånen har långfristig karaktär. Tidigare har endast kommande års amorteringar klassificerats som kortfristiga.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 3 765 394 kr.

Not 8 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-04-30	2023-04-30
Avskrivningar	75 152	75 152
	75 152	75 152

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lars Berglund
Styrelseledamot ordförande

Martin Längkvist
Styrelseledamot

Catarina Svedberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Hermansson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eros

Org.nr 769631-6913

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eros för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eros för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Örebro den dag som framgår av min elektroniska signatur

Joakim Hermansson
Revisor