

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Edilen

769617-2779

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024.

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 bostadsrätt och en lokal med hyresrätt.
Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

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	Patrik Bengtsson
Kassör	Erik Hellsten
Styrelseledamot	Johan Åkesson
Styrelsesuppleant	Karim El Chenawi
Styrelsesuppleant	Magnus Ny

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

Revisor

Föreningens revisor är Kerstin Pahlmark.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var tretton.
Under 2024 har en lägenhet bytt ägare.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var tretton.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kkr 2021
Nettoomsättning	819	769	808	654
varav årsavgifter	611	592	568	554
varav hyresintäkter lokal	208	177	240	100
Årsavgifternas andel av totala intäkter, %	75	77	70	83
Energikostnad, kr/m ²	268	247	257	253
Resultat efter finansiella poster	-14	-194	-17	-204
Årets resultat	-14	-194	-17	-204
Avsättning till underhållsfond	100	100	100	100
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	110	110	110	110
Balansomslutning	20 256	20 260	20 464	20 451
Soliditet, %	56	56	56	56
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	773	749	719	702
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, % (Lån / Årsavgifter)	14	15	15	16

Kommentar till årets resultat

Styrelsen har, i syfte att stärka föreningens ekonomi, valt att inte ta ut styrelsearvoden.

Bostadsrättsföreningen Edilen, som följer den 2022 års fastställda och aktuella underhållsplan, har under 2024 genomfört omfogning av husets skorstenar i samarbete med grannfastigheten Winstrup 5. Sedvanlig avsättning till reparationsfonden föreslås ske även under 2024.

Avgiften för bostadsrättsinnehavarna höjdes den 1 januari med 8 procent. Föreningens lokal hyrs sedan den 1 december av Omar Feisal Hamdan som bedriver fortsatt verksamhet som tidigare Kebab och Falafel Time.

2024-05 avgick styrelseordförande Kerstin Pahlmark. Patrik Bengtsson tillträdde som ordförande.

Årsredovisningen visar i resultaträkningen på minus 14 014,-. Detta som ett resultat av ökade räntekostnader för bostadsrättsföreningen samt ökade avgifter för bostadsrättsinnehavarna.

I föreningens årsredovisning är vår räntekänslighet uträknad till 14 %.

Upplysning vid förlust

Årets resultat blev en förlust om 14 014,-. För föreningen innebär det fortsatt möjlighet att finansiera de framtida ekonomiska åtgärderna då det är ett positivt kassaflöde. Det positiva kassaflödet täcker kostnaderna för det kontinuerliga underhållet.

Genomförda renoveringar

2024 - Omfogning av husets skorstenar

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

2022 - Uppgrävning innergård samt utbyte av äldre avloppsrör.
2022 - Nya fönster till tvättstugan.
2021 - Omdränering av gårdshusets södersida mot trädgården.
2021 - Plåtarbete tak.
2020 - Målning av innergårdens källarfönster och ytterdörrar.
2019 - Mindre underhållsarbeten.
2018 - Obligatorisk ventilationskontroll samt åtgärder, anpassning fläktsystem.
2018 - Relining av avloppsstammar.
2018 - Renovering av fasad på utbyggnaden ovanför tvättstugan.
2018 - Renovering av trapphus i gathuset samt kökstrappan.
2017 - Målning av fönster utvändigt på taklägenheterna.
2017 - Renovering av trapphus i gathuset samt kökstrappan.
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 2025 skall enligt underhållsplan och om ekonomin tillåter göras följande åtgärder; Källare: Väggar bör upplagas. Gammal elinstallation som inte är i drift tas bort. Uppmärkning bör kompletteras. Avkapade värme-, vatten- och avloppsledningar som inte används skall tas bort varefter efterlagning utföres.
Målning av fönster mot gård samt fogkomplettering och övriga takplåtar mot gård ska göras vid.

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	491 972	-2 083 116	-193 563	11 272 138
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Yttre underhållsfond, avsättning		100 000	-100 000		
Omföring av föreg resultat			-193 564	193 563	
Årets resultat				-14 014	-14 014
Belopp vid årets slut	13 056 846	591 972	-2 376 680	-14 014	11 258 124

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 376 680
årets resultat	-14 014
Totalt	-2 390 694
disponeras för	
avsättning till yttre fond	100 000
balanseras i ny räkning	-2 490 694
Summa	-2 390 694

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	819 013	769 342
Övriga rörelseintäkter	3	0	9 378
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		819 013	778 720
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-385 429	-337 679
Övriga externa kostnader		-103 872	-331 532
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-122 276	-122 478
Summa rörelsekostnader		-611 577	-791 689
Rörelseresultat		207 436	-12 969
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	33 093	9 299
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-254 543	-189 894
Summa finansiella poster		-221 450	-180 595
Resultat efter finansiella poster		-14 014	-193 564
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-14 014	-193 564
Skatter			
Årets resultat		-14 014	-193 564

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 885 123	19 007 399
Summa materiella anläggningstillgångar		18 885 123	19 007 399
Summa anläggningstillgångar		18 885 123	19 007 399
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35 434	13 163
Övriga fordringar		0	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 316	25 336
Summa kortfristiga fordringar		44 750	38 502
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 326 355	1 213 898
Summa kassa och bank		1 326 355	1 213 898
Summa omsättningstillgångar		1 371 105	1 252 400
SUMMA TILLGÅNGAR		20 256 228	20 259 799

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 056 846	13 056 846
Fond för yttre underhåll		591 972	491 972
Summa bundet eget kapital		13 648 818	13 548 818
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 376 680	-2 083 116
Årets resultat		-14 014	-193 564
Summa fritt eget kapital		-2 390 694	-2 276 680
Summa eget kapital		11 258 124	11 272 138
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	8 760 000	8 760 000
Övriga skulder		60 000	60 060
Summa långfristiga skulder		8 820 000	8 820 060
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		45 211	27 584
Skatteskulder		2 476	6 219
Övriga skulder		14 092	10 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		116 325	123 061
Summa kortfristiga skulder		178 104	167 601
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 256 228	20 259 799

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	207 435	-12 968
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	122 276	122 478
	329 711	109 510
Erhållen ränta	33 093	9 299
Erlagd ränta	-263 652	-171 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	99 152	-52 465
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6 248	17 231
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	19 553	-29 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten	112 457	-64 587
Årets kassaflöde	112 457	-64 587
Likvida medel vid årets början	1 213 898	1 278 485
Likvida medel vid årets slut	1 326 355	1 213 898

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 beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	610 942	591 619
Hysesintäkter lokal	208 071	162 700
Summa	819 013	754 319

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	0	9 378
Summa	0	9 378

Not 4 Rörelsekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Driftkostnader		
Städning, soptömning för vidarefakturerering	20 810	0
Städning, soptömning	17 774	21 781
Gångbanerenhållning	8 562	4 626
Fastighetsel	41 664	34 323
Fjärrvärme	168 431	163 086
Vatten och avlopp	34 969	28 126
Kabel-TV och internet	27 881	23 378
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	38 160	37 832
Fastighetsförsäkringspremier	27 178	24 527
Summa Driftkostnader	385 429	337 679
Övriga externa kostnader		
Reparation och underhåll	4 286	268 826
Förbrukningsinventarier	0	2 467
Förbrukningsmaterial	5 552	0

Hyrbilskostnader	0	178
Redovisningstjänster	83 180	52 458
Bankkostnader	2 168	2 391
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	5 640	2 820
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	3 047	2 392
Summa Övriga externa kostnader	103 873	331 532
Personalkostnader		
Löner	0	0
Summa Personalkostnader	0	0
Avskrivningar		
Avskrivningar på byggnader	122 276	122 478
Summa Avskrivningar	122 276	122 478
Totalt Rörelsekostnader	611 578	791 689

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	33 093	9 299
Summa	33 093	9 299

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader	253 768	189 894
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	725	0
Räntekostnader för skatter och avgifter	50	0
Summa	254 543	189 894

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 748 460	20 748 460
	20 748 460	20 748 460
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 741 061	-1 618 785
-Årets avskrivning enligt plan	-122 276	-122 478
	-1 863 337	-1 741 263
Redovisat värde vid årets slut	18 885 123	19 007 197

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	0	0
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	0	0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	8 760 000	8 760 000
	8 760 000	8 760 000

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	11 000 000	11 000 000
Summa ställda säkerheter	11 000 000	11 000 000

Underskrifter

Lund den 2025- -

Patrik Bengtsson

Styrelseordförande

Johan Åkesson

Styrelseledamot

Erik Hellsten

Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025- -

Kerstin Pahlmark

Föreningsrevisor