

Bostadsrättsföreningen Eds Ängar

Org.nr: 769634-6514

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eds Ängar, organisationsnummer 769634-6514, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen, Upplands-Väsby Edsby GA:6.

Föreningens säte är i Upplands Väsby kommun, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017.

Ekonomisk plan registrerades år 2018.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Lukas Ringqvist
Ledamot	Carina Jonsson
Ledamot	Sherzod Yarmukhamedov
Ledamot	Lisa Lannfjäll
Ledamot	Vili Yrjänä
Suppleant	Tanisha Papadopoulou
Suppleant	Jenny Alvarsson

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisor

Revisor	David Walman
	Rävisor AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Amanda Carlshamre och Anders Carlsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

På stämman deltog 22 medlemmar.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: EDSBY 1:76

Föreningen består av 55 bostäder av olika karaktär med 5-6 RoK. Sammantaget 17 Radhus, 10 villor och 28 kedjehus.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Folksam

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2018

Totalyta (m²): **7 266**

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal
5 rok	45
6 rok	10
Summa	55

Totalt antal bostadslägenheter: **55**

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad december 2024.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Förbättringsarbete 2022 gräsmatta allmänna ytan		Efter rekommendation tog styrelsen beslut om att göra en förbättringsinsats på föreningens gräsmatta under hösten 2022. Åtgärden genomfördes av en auktoriserad leverantör.
Nytt avtal avseende yttre underhåll	2022	En ny leverantör för snöröjning, gräsklippning och allmänt underhåll har genomförts. Avtal är upprättat för hela år 2023.
Förbättringsarbete 2023 gräsmatta allmänna ytan		Föreningens gräsmatta på den allmänna ytan behövde en större underhållning, vilket genomfördes under 2023 av extren leverantör.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Medlemsinformation

107 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 3 överlåtelser skett.
5 medlemmar har utträtt ur föreningen.
6 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 108

108 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	3 671	3 577	3 332	3 325
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 623	- 937	- 91	- 195
Soliditet ¹ , %	78	78	77	76.8
Räntekänslighet	18.4	19.0	21	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	92	99	
Snittränta, %	3.1	3.1		
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	500	487	455	
Skuldsättning / kvm totalyta	9 182	9 248	9 686	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	9 182	9 248	9 686	
Energikostnad / kvm	45	33	15	
Sparande / kvm	76	162	278	
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	232 200 000	11 000 000	509 892	- 774 043	- 937 287	241 998 562
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				- 937 287	937 287	0
Årets resultat					- 1 623 340	- 1 623 340
Belopp vid årets utgång	232 200 000	11 000 000	509 892	- 1 711 330	- 1 623 340	240 375 222

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 711 330
Årets resultat	- 1 623 340
Totalt	- 3 334 670

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 740 705
Balanseras i ny räkning	- 5 075 375
Totalt	- 3 334 670

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har idag ökade räntekostnader och avskrivningar som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 671 341	3 577 476
Övriga rörelseintäkter		17 626	288 450
Summa rörelseintäkter		3 688 967	3 865 926
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-873 466	-1 069 810
Administration och förvaltning	4	-172 520	-145 673
Personalkostnader	5	-158 911	-132 319
Avskrivningar		-2 114 167	-2 114 167
Summa rörelsekostnader		-3 319 064	-3 461 969
RÖRELSERESULTAT		369 903	403 957
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 013	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 048 256	-1 341 245
Summa finansiella poster		-1 993 243	-1 341 244
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 623 340	-937 287
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 623 340	-937 287
ÅRETS RESULTAT		-1 623 340	-937 287

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6 , 7	306 529 164	308 643 331
Summa materiella anläggningstillgångar		306 529 164	308 643 331
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		306 529 164	308 643 331
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	130 854	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 787	115 552
Kundfordringar		772 150	661 231
Summa kortfristiga fordringar		957 791	776 883
Kassa och bank			
Kassa och bank		780 877	993 856
Summa kassa och bank		780 877	993 856
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 738 668	1 770 739
SUMMA TILLGÅNGAR		308 267 832	310 414 070

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		243 200 000	243 200 000
Fond för yttre underhåll		509 892	509 892
Summa bundet eget kapital		243 709 892	243 709 892
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 711 330	-774 043
Årets resultat		-1 623 340	-937 287
Summa fritt eget kapital		-3 334 670	-1 711 330
SUMMA EGET KAPITAL		240 375 222	241 998 562
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	66 717 380	67 196 260
Leverantörsskulder		7 059	108 519
Övriga skulder		110 570	121 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 057 601	989 340
Summa kortfristiga skulder		67 892 610	68 415 508
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		67 892 610	68 415 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		308 267 832	310 414 070

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	369 903	403 957
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 114 167	2 114 167
Summa	2 484 070	2 518 124
Erhållen ränta	55 013	1
Erlagd ränta	-2 048 256	-1 341 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	490 827	1 176 880
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-180 908	-149 202
Minskning av rörelseskulder	-44 018	21 321 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten	265 901	22 348 977
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring låneskuld	-478 880	-24 296 671
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-478 880	-24 296 671
Årets kassaflöde	-212 979	-1 947 694
Likvida medel vid årets början	993 856	2 941 550
Likvida medel vid årets slut	780 877	993 856

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	120

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder	2024	2023
	3 437 856	3 377 635

Hysesintäkter

Garage och p-platser	2024	2023
	28 800	29 014

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 871	8 767
Debiterade vattenkostnader	193 091	162 082
Övriga intäkter	6 723	-24

Totalt nettoomsättning

2024	2023
204 685	170 827
3 671 341	3 577 476

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel

Vatten och avlopp

2024

2023

7 819

9 976

316 420

228 740

324 239

238 716

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service- och besiktningsskostnader

0

93 254

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel

Fastighetsstäd

Snöröjning/sandning

117 948

196 037

0

9 024

97 500

31 595

215 448

236 656

Övriga driftkostnader

Försäkring

128 493

119 104

Reparationer

Reparationer

124 046

332 430

Underhåll

Underhåll

81 240

49 650

Totalt operativ drift och underhåll

873 466

1 069 810

Not 4. Administration och förvaltning

2024

2023

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

6 230

6 230

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

Extra ekonomisk förvaltning

66 370

48 972

23 706

14 565

90 076

63 537

Revision

Revisionsarvode

19 988

21 488

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

0

4 474

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

Konsultarvode

Bankkostnader

Övriga kostnader

24 613

0

1 638

0

6 849

0

23 126

49 944

56 226

49 945

Totalt administration och förvaltning

172 520

145 673

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

117 919

92 300

Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden och löner

3 000

10 000

Sociala kostnader

37 992

30 019

40 992

40 019

Totalt personalkostnader

158 911

132 319

Not 6. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

fastighetsinteckningar

74 000 000

74 000 000

Summa:

74 000 000

74 000 000

Not 7. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

253 700 000

253 700 000

Anskaffningsvärde mark

63 400 000

63 400 000

Utgående anskaffningsvärden

317 100 000

317 100 000

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 8 456 669

- 6 342 502

Årets avskrivningar

- 2 114 167

- 2 114 167

Utgående avskrivningar

-10 570 836

-8 456 669

Utgående redovisat värde

306 529 164

308 643 331

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

102 346 000

102 346 000

Taxeringsvärde mark

50 057 000

50 057 000

152 403 000

152 403 000

Not 8. Övriga fordringar

2024-12-31

2023-12-31

Skattekonto

7

100

Avräkningskonto ABRF

130 847

0

Summa

130 854

100

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån 1, långfristig del	2025-03-24	3,090 %	18 979 970	19 091 318
Fastighetslån 2, långfristig del	2025-04-01	3,090 %	23 687 403	23 931 603
Fastighetslån 3, långfristig del	2025-04-01	3,090 %	24 050 007	24 173 339
Summa skulder till kreditinstitut			66 717 380	67 196 260
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-66 717 380	-67 196 260
			0	0

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Uppland Väsby enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lukas Ringqvist

Carina Jonsson

Sherzod Yarmukhamedov

Lisa Lannfjäll

Vili Yrjänä

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Rävisor AB
David Walman



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 15:53

SENT BY OWNER:

Norton Lindgren • 15.05.2025 10:02

DOCUMENT ID:

S1EYJ7Xbxg

ENVELOPE ID:

HJQtyXXZII-S1EYJ7Xbxg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Eds Ängar.
pdf

15 pages

SHA-512:

94f437767b28508d1d3b8470db0302f0b81b197416bf7a
86b17c1ef02676d4475be114b2c4719513d4b4c48d48b
2e9d11821e889b7a8f46a3fce5f1783685517

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Alexander Lukas Ringqvist lukas.ringqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 18:37 15.05.2025 18:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/09/11) IP: 83.226.85.88
SHERZOD YARMUKHAMED OV shertzod.yarmukhamedov@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 19:02 15.05.2025 11:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/10/13) IP: 31.208.184.206
Vili Lasse Viljami Yrjänä vilyrj@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 19:30 15.05.2025 19:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/05/18) IP: 91.128.135.130
CARINA THERESE JONSSON carina.jonsson4@icloud.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 23:05 15.05.2025 11:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/24) IP: 104.28.31.63
Lisa Christine Lannfjäll lisa_lannfjall@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 22:30 15.05.2025 18:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/21) IP: 185.176.247.183
David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 15:53 19.05.2025 15:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 78.72.120.141

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed