

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Esplanaden
Org nr 772000-0202

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	3
Kassaflödesanalys	4
Noter	5
Underskrifter	7

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som har sitt säte i Arvika, är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Arvika Lågret 1 med totalt 25 lägenheter. Bostadsytan uppgår till 1377 kvm. Fastighetens mark innehas med äganderätt.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordförande	Jonas Brever	1 år	
Sekreterare	Kerstin Israelsson	1 år	omval
Kassör	Conny Andersson	2 år	nyval
Ledamot	Mattias Syversson	1 år	
Suppleanter	Fredrik Nyman	1 år	
	Märta Dahlgren	1 år	
Kontaktperson	Kerstin Israelsson		

Lekmanna revisor Lena Dahlström 1 år

Revisor Sven-Inge Eriksson 1 år

Valberedning Styrelsen och boende får hjälpas åt.

Väsentliga händelser under året

Under året har 5 styrelsemöten hållits. Den 17/9 hölls det ett extra medlemsmöte.

Medlemsinformation

Följande lägenhet har bytt ägare:

Aktuell ägare	Lgh nr
Nathalie Engholm	7
Cecilia Edgren	22
Daniel och Elisabeth Rhöse Nielsen	18

Två ägare hyr ut i andrahand, lägenhet nr 2 Sandvall-Andresén till Oskar Sjöström. Lägenhet nr 4 Marie-Louise Andersson till Christoffer Winberg.

Per den 31/12 var alla 13 carport-platser och 4 av 4 parkeringsplatser uthyrda.

Reparationer och underhåll

Stavnäs Tak & Bygg hade hand om vår fastighetsskötsel tom juli. From augusti 2024 har Ulf Norman, Normans Liftuthyrning, hand om fastighetsskötseln. Lokalvårdare Marie-Louise Johansson sade upp sig from 1 nov 2024, ingen har ersatt på denna post ännu. ETAB har gjort en översyn av värmen i lägenheterna. KEK Bygg AB har inspekterat taket och gjort vissa förbättringar med plåt på utsatta ställen. Fiberanslutning har påbörjats i huset.

Administrationen av vår ekonomi har skötts av WWS, men har nu sagts upp och det är Arvika Redovisningsbyrå som tar över det arbetet from 2025.

Flerårsöversikt

Belopp i kkr	2024	2023	2022	2021
Årsavgifter, tkr	1 035	965	910	897
Årsavgifter som andel av totala rörelseintäkter, %	96	95		
Resultat efter finansiella poster	-19	-110	-294	31
Soliditet, %	24	22	27	28
Årsavgift per kvadratmeter, kr	751	701		
Skuldsättning per kvadratmeter, kr	3 402	3 774		
Sparande per kvadratmeter, kr	203	137		
Räntekänslighet, %	4,5	5,4		
Energikostnad per kvadratmeter, kr	241	230		

Förändringar i eget kapital

Belopp i kr	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	124 700	260 695	1 256 497	-109 783	1 532 109
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Reservering fond för yttre underhåll		44 215	-44 215		-
Balanseras i ny räkning			-109 783	109 783	-
Årets resultat				-18 756	-18 756
Belopp vid årets utgång	124 700	304 910	1 102 499	-18 756	1 513 353

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 083 743 disponeras enligt följande:

Avsättes till fond för yttre underhåll

44 215

Balanseras i ny räkning

1 039 528

Summa

1 083 743

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		1 034 793	965 054
Parkering		44 400	38 400
Elstöd		—	7 216
Övriga förvaltningsintäkter		200	100
Summa rörelseintäkter		1 079 393	1 010 770
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-546 283	-564 834
Personalkostnader	1	-78 797	-79 860
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-254 736	-253 564
Summa rörelsekostnader		-879 816	-898 258
Rörelseresultat		199 577	112 512
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 308	36
Räntekostnader		-221 641	-222 331
Summa finansiella poster		-218 333	-222 295
Resultat efter finansiella poster		-18 756	-109 783
Årets resultat		-18 756	-109 783

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	5 702 509	5 957 245
Summa materiella anläggningstillgångar		5 702 509	5 957 245
Summa anläggningstillgångar		5 702 509	5 957 245
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		212	—
Övriga fordringar		—	1 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	11 886	11 718
Summa kortfristiga fordringar		12 098	13 611
Kassa och bank		625 255	913 896
Summa kassa och bank		625 255	913 896
Summa omsättningstillgångar		637 353	927 507
SUMMA TILLGÅNGAR		6 339 862	6 884 752

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		124 700	124 700
Fond för yttre underhåll		304 910	260 695
Summa bundet eget kapital		429 610	385 395
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 102 499	1 256 497
Årets resultat		-18 756	-109 783
Summa fritt eget kapital		1 083 743	1 146 714
Summa eget kapital		1 513 353	1 532 109
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	5	4 546 875	5 059 375
Summa långfristiga skulder		4 546 875	5 059 375
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	5	137 500	137 500
Leverantörsskulder		5 013	—
Skatteskulder		—	2 241
Övriga korta skulder		13 869	12 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	123 252	141 088
Summa kortfristiga skulder		279 634	293 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 339 862	6 884 752

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	199 576	112 512
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	254 736	253 564
	454 312	366 076
Erhållen ränta	3 308	36
Erlagd ränta	-221 641	-222 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	235 980	143 781
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 513	373
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-13 634	-22 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten	223 859	121 465
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	—	-562 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	—	-562 500
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	—	1 012 500
Amortering av låneskulder	-512 500	-128 125
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-512 500	884 375
Årets kassaflöde	-288 641	443 340
Likvida medel vid årets början	913 896	470 556
Likvida medel vid årets slut	625 255	913 896

Noter*Belopp i kr om inget annat anges***Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 om Årsredovisning i mindre företag, samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNR 2023:1) om kompletterande uppgifter i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastigheter	40 år
Passersystem	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

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 kvadratmeter

Totala årsavgifter dividerat med total upplåten yta med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter

Totala räntebärande skulder dividerat med total yta i föreningen.

Sparande per kvadratmeter

Summan av årets resultat med tillägg för avskrivningar och kostnadsfört, planerat underhåll dividerat med total yta.

Räntekänslighet

I procent av räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med total yta i föreningen.

Noter till resultaträkningen

Not 1 Personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvode	19 200	22 400
Övriga anställda	40 916	38 438
Summa	60 116	60 838
Sociala kostnader	18 681	19 022
Summa personalkostnader	78 797	79 860
Not 2 Fastighetskostnader	2024	2023
Fastighetsförsäkring	23 323	24 962
Fastighetsskatt	26 529	26 529
Kabel-TV	40 112	38 180
Administration	30 479	32 575
Entreprenörer	14 487	61 089
Underhåll och reparationer	37 742	26 830
Drift och förbrukning	4 672	6 555
Vatten	118 263	100 463
El	31 972	35 068
Uppvärmning	181 645	181 616
Sophantering	23 929	21 314
Larm	13 130	9 653
Summa fastighetskostnader	546 283	564 834

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 837 800	9 275 300
Ny byggnation garageportar	—	562 500
Utgående anskaffningsvärden	9 837 800	9 837 800
Ingående avskrivningar	-3 880 555	-3 626 991
Årets avskrivningar	-254 736	-253 564
Utgående avskrivningar	-4 135 291	-3 880 555
Redovisat värde	5 702 509	5 957 245
Taxeringsvärden, byggnader	6 800 000	6 800 000
Taxeringsvärden, mark	2 043 000	2 043 000
	8 843 000	8 843 000

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele 2	10 078	10 028
Verisure	1 808	1 690
	11 886	11 718

Not 5 Fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Nästa års amortering (kortfristig skuld)	137 500	137 500
Amortering inom 1 år - 5 år (långfristig skuld)	550 000	550 000
Amortering efter 5 år (långfristig skuld)	3 996 875	4 509 375
Summa fastighetslån	4 684 375	5 196 875

<i>Långgivare per bokslutsdagen</i>	<i>Villkorsändringsdag</i>	<i>Skuldbelopp</i>	<i>Räntesats</i>
Westra Wermlands Sparbank	2028-03-16	1 434 375	4,39%
Westra Wermlands Sparbank	2027-09-01	1 625 000	4,39%
Westra Wermlands Sparbank	2025-09-01	1 625 000	4,39%

Avgår nästa års amortering	-137 500
	4 546 875

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	85 866	82 342
Upplupna kostnader	37 386	58 746
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	123 252	141 088

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter för fastighetslån:		
Fastighetsinteckningar	5 868 000	5 868 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Arvika den 14/4 2025



Jonas Brever



Kerstin Israelsson



Conny Andersson



Mattias Syversson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 15/4 2025



Sven-Inge Eriksson



Lena Dahlström

