

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Eros
769631-6913

Räkenskapsåret
2024-05-01 - 2025-04-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eros får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

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 (äkt 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.

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 942 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)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	325	296	272	235
Resultat efter finansiella poster	-48	-80	-23	-42
Soliditet (%)	59	59	59	60
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	974	884	720	698
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 827	11 887	11 947	12 007
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 827	11 887	11 947	12 007
Sparande per kvm (kr/kvm)	85	0	162	103
Räntekänslighet (%)	12	13	17	17
Energikostnad per kvm (kr/kvm)*	159	160	196	251
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	93	86	96

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

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

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat beror främst på räntekostnaderna. 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. 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	137 909	-514 717	-79 825	5 743 367
Disposition av föregående års resultat:		18 551	-98 376	79 825	0
Årets resultat				-47 688	-47 688
Belopp vid årets utgång	6 200 000	156 460	-613 093	-47 688	5 695 679

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-613 093
årets förlust	-47 688
	-660 781

behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond enligt ekonomisk plan	18 525
i ny räkning överföres	-679 306
	-660 781

Årets kassaflöde är negativt på 14 122 kr (-26 890 kr). Styrelsens uppfattning är att avsättning till underhållsfond om 18 525 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	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	324 949	295 593
Övriga rörelseintäkter		0	13 752
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		324 949	309 345
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-80 684	-77 527
Övriga externa kostnader	4	-63 216	-55 877
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-75 152	-75 152
Summa rörelsekostnader		-219 052	-208 556
Rörelseresultat		105 897	100 789
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	253
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 594	-180 867
Summa finansiella poster		-153 585	-180 614
Resultat efter finansiella poster		-47 688	-79 825
Resultat före skatt		-47 688	-79 825
Årets resultat		-47 688	-79 825

Balansräkning	Not	2025-04-30	2024-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	9 416 955	9 492 107
Summa materiella anläggningstillgångar		9 416 955	9 492 107
Summa anläggningstillgångar		9 416 955	9 492 107
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		36 786	36 086
Övriga fordringar		7 659	20 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 106	0
Summa kortfristiga fordringar		45 551	56 169
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		182 683	168 561
Summa kassa och bank		182 683	168 561
Summa omsättningstillgångar		228 234	224 730
SUMMA TILLGÅNGAR		9 645 189	9 716 837

Balansräkning

Not

2025-04-30

2024-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 200 000

6 200 000

Fond för yttre underhåll

156 460

137 909

Summa bundet eget kapital

6 356 460

6 337 909

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-613 093

-514 717

Årets resultat

-47 688

-79 825

Summa fritt eget kapital

-660 781

-594 542

Summa eget kapital

5 695 679

5 743 367

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

3 824 074

0

Summa långfristiga skulder

3 824 074

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 7

19 560

3 863 194

Leverantörsskulder

11 753

10 493

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

94 123

99 783

Summa kortfristiga skulder

125 436

3 973 470

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 645 189

9 716 837

Kassaflödesanalys	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		105 897	100 789
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8	75 152	75 152
Erhållen ränta		9	253
Erlagd ränta		-172 570	-163 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		8 488	12 832
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-700	-10 543
Förändring av kortfristiga fordringar		11 318	-19 763
Förändring av leverantörsskulder		1 260	862
Förändring av kortfristiga skulder		13 316	9 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten		33 682	-7 330
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-19 560	-19 560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-19 560	-19 560
Årets kassaflöde		14 122	-26 890
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		168 561	195 451
Likvida medel vid årets slut		182 683	168 561

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

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Årsavgifter bostäder	316 549	287 193
Hyror garage och parkeringsplatser	8 400	8 400
	324 949	295 593

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

Not 3 Fastighetskostnader

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Fastighetsel	-41 067	-43 411
Avfallshantering	-6 838	-4 626
Vatten och Avlopp	-10 461	-8 605
Fastighetsskatt	-6 897	-6 519
Fastighetsförsäkring	-10 569	-11 629
Reparation och underhåll fastighet	-4 852	0
Fastighetsskötsel	0	-2 737
	-80 684	-77 527

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Redovisningstjänster	-45 393	-39 050
Bankkostnader	-3 307	-2 831
Övriga externa kostnader	-888	-1 596
Ersättningar till revisor	-11 375	-11 375
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	-2 253	-1 025
	-63 216	-55 877

Not 5 Byggnader och mark

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	10 086 375	10 086 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 086 375	10 086 375
Ingående avskrivningar	-594 268	-519 116
Årets avskrivningar	-75 152	-75 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	-669 420	-594 268
Utgående redovisat värde	9 416 955	9 492 107
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	6 611 951	6 687 103
Bokfört värde mark	2 805 004	2 805 004
	9 416 955	9 492 107

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%, 463 995 kr. Då sannolikheten att fastigheten i framtiden kommer att avyttras är låg bokförs ingen uppskjuten skatt.

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-04-30	2024-04-30
Fastighetsinteckning	4 500 000	4 500 000
	4 500 000	4 500 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-04-30	Lånebelopp 2023-04-30
Handelsbanken Stadshypotek	3,05	2029-09-30	1 843 634	1 863 194
Handelsbanken Stadshypotek	2,91	2026-09-30	2 000 000	2 000 000
			3 843 634	3 863 194
Kortfristig del av långfristig skuld*			19 560	3 863 194

*För räkenskapsår 23/24 var lånen i sin helhet klassificerade som kortfristig, i och med slutbetalningsdag under det kommande året, trots att lånen hade långfristig karaktär.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 3 745 834 kr (3 843 634 kr).

Not 8 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-04-30	2024-04-30
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

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

