

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Smeden 22

716402-0518

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smeden 22, 716402-0518 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket och föreningens gällande stadgar registrerades senast 1985-11-22.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Smeden 22. Föreningens fastighet består av 1 huskropp med 5 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt med 494 kvm. Marken är på 977 kvm som ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

1 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

2 st 5 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Protector via MARK Redovisarnas gruppförsäkring. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår 1937 och värdeår 1970.

Föreningen har en underhållsplan.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2024-07-04 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jesper Lind

Elisabeth Fornelius

Lena Lundberg

Anna Rosén

Josefina Blas

Nyval efter årsstämma 2024-07-04

Daniel Åhström

Amir Garchi

Ledamot ordförande

Ledamot sekreterare

Ledamot kassör, avgått under räkenskapsåret

Ledamot, avgått under räkenskapsåret

Suppleant

Ledamot

Ledamot

Revisor: Viktor Sjöberg, avgått under räkenskapsåret och Anna Rosén har valts till ny revisor

Revisorsuppleant: Vakant

Valberedning: Vakant

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Arvode till styrelsen har inte utgått under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 5.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 8.

Under räkenskapsåret har två överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna. I dagsläget tas ej överlåtelseavgift ut.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning kkr	345	347	332	332
Resultat efter finansiella poster kkr	-124	-33	-4	52
Soliditet, %	5	8	11	0
Sparande kr/kvm	Neg	150	169	0
Årsavgift kr/kvm	644	642	612	0
Energikostnad kr/kvm	210	198	193	0
Räntekostnad kr/kvm	330	248	104	0
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm	5 694	4 985	4 985	0
Skuldkvot	8,14	7,09	7	0
Räntekänslighet	8,85	7,76	8	0
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	92	91	91	0

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de räntebärande skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot desto lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, resultatet är fortsatt negativt från 2023, ingen avgiftshöjning har gjorts för 2024 det negativa resultatet härör också till ökade räntekostnader med över 33 % och rörelsekostnaderna 18 % sedan föregående år. För att säkerställa de framtida ekonomiska åtaganden måste föreningen höja årsavgifterna.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	33 000	10 000	208 813	68 289	-32 749
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Omföring av föreg. års resultat				-32 749	32 749
Underhållsfond, avsättning			10 651	-10 651	
Årets resultat					-123 888
Belopp vid årets slut	33 000	10 000	219 464	24 889	-123 888

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	24 889
årets resultat	-123 888
Summa balanserat resultat	-98 999
disponeras för	
underhållsfond	10 651
balanseras i ny räkning	-109 650
Att i ny räkning överförs	-98 999

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	345 413	347 400
Summa rörelseintäkter		345 413	347 400
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-198 538	-141 185
Övriga externa kostnader	3	-18 481	-12 879
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-90 916	-107 059
Summa rörelsekostnader		-307 935	-261 123
Rörelseresultat		37 478	86 277
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 437	3 480
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 803	-122 506
Summa finansiella poster		-161 366	-119 026
Resultat efter finansiella poster		-123 888	-32 749
Resultat före skatt		-123 888	-32 749
Årets resultat		-123 888	-32 749

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	2 954 500	3 045 416
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 954 500	3 045 416
Summa anläggningstillgångar		2 954 500	3 045 416
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		968	1 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 439	522
Summa kortfristiga fordringar		14 407	2 488
Kassa och bank			
Kassa och bank		54 923	520 706
Summa kassa och bank		54 923	520 706
Summa omsättningstillgångar		69 330	523 194
SUMMA TILLGÅNGAR		3 023 830	3 568 610

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		33 000	33 000
Upplåtelseavgifter		10 000	10 000
Fond yttre underhåll		219 464	208 813
Summa bundet eget kapital		262 464	251 813
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		24 889	68 289
Årets resultat		-123 888	-32 749
Summa fritt eget kapital		-98 999	35 540
Summa eget kapital		163 465	287 353
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	2 762 762	2 462 346
Summa långfristiga skulder		2 762 762	2 462 346
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	49 992	0
Förskott från kunder		11 182	28 945
Leverantörsskulder		24 061	775 413
Skatteskulder		0	923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	12 368	13 630
Summa kortfristiga skulder		97 603	818 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 023 830	3 568 610

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		
Resultat efter finansiella poster	-123 888	-32 749
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	90 916	107 059
	<u>-32 972</u>	<u>74 310</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-32 972	74 310
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-11 919	-115
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-771 300	755 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-816 191	829 265
Investeringsverksamheten		
Dränering		-992 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-992 500
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 862 746	
Amortering av låneskulder	-2 512 338	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	350 408	
Årets kassaflöde	-465 783	-163 235
Likvida medel vid årets början	520 706	683 941
Likvida medel vid årets slut	54 923	520 706

Noter

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	50
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2024-12-31	2023-12-31
Hyror lokal, garage och p-plats	27 500	30 000
Årsavgifter	317 913	317 340
Övrigt		60
Summa	345 413	347 400

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2024-12-31	2023-12-31
Summa		

Reparationer

Löpande underhåll	58 849	2 550
Trädgård		2 203
Summa	58 849	4 753

Taxebundna kostnader

El	16 728	16 806
Värme	68 978	63 423
Vatten	18 196	17 417
Sophämtning/renhållning	11 065	10 420
Summa	114 967	108 066

Övriga driftskostnader

Försäkring	6 434	17 547
Kabel-tv	2 088	1 968
Förbrukningsmaterial	645	271
Övrigt	7 505	535
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	8 050	8 045
Summa	24 722	28 366

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	198 538	141 185
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Kontorsomkostnader	60	94
Portokostnader	144	90
Förvaltningskostnader	16 480	11 195
Bankkostnader	1 798	1 500
Summa	18 482	12 879

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 542 926	3 550 426
Nyanskaffningar	0	992 500
	4 542 926	4 542 926
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 497 510	-1 406 652
-Årets avskrivning enligt plan	-90 916	-90 858
	-1 588 426	-1 497 510
Redovisat värde vid årets slut	2 954 500	3 045 416
Taxeringsvärde byggnader:	4 261 000	4 261 000
Taxeringsvärde mark:	1 516 000	1 516 000
	5 777 000	5 777 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	49 992	0
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	249 960	0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	2 512 802	2 462 346
	2 812 754	2 462 346

Banklån	Belopp	Konv. datum	Räntesats
	2024-12-31		
Sparbanken Rekarne 825 411 878-2	2 812 754	2043-12-31	4,490%
	2 812 754		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	351	1 115
Upplupna kostnader	12 017	12 515
	12 368	13 630

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

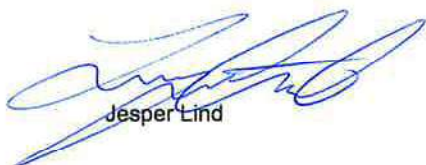
	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	3 199 000	3 199 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det finns inga planerade händelser som ska ske under 2025.

Underskrifter

Eskilstuna



Jesper Lind



Elisabeth Fornelius



Daniel Ahström



Amir Garchi

Min revisionsberättelse har lämnats, Eskilstuna



Anna Rosén
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

För Bostadsrättsföreningen Smeden 22, org.nr. 716402-0518

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret **1/1 2024- 31/12 2024** får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad via stickprov.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2024,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna

/ Anna Rosén



