

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Edsgatan Park

769629-3500

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter - redovisningsprinciper	8
Noter - resultaträkning	8-9
Noter - balansräkning	10-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Edsgatan Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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*

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt och medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Allmänt**

Föreningen registrerades ursprungligen hos Bolagsverket per 1 januari 2015 och dess ekonomiska plan registrerades per 24 maj 2016 hos Bolagsverket.

#### **Fakta om fastigheten**

Föreningen förvärvade fastigheten Näckrosen 1 den 11 mars 2015 och efter påbyggnation i den befintliga byggnaden färdigställdes 14 bostadsrättslägenheter under år 2016. Inflyttning i dessa påbörjades 1 juni 2016.

I fastigheten fanns sedan tidigare rörelselokaler med för närvarande två externa hyresgäster.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg. I denna försäkring ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägg för alla lägenheter. Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### *Lägenhetsfördelning för bostadsrätterna:*

	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	summa
antal	2	3	4	3	2	14 lägenheter
yta (kvm)	44 (2 st)	61 (1 st) 74 (2 st)	104 (2 st) 110 (1 st) 123 (1 st)	131 (1 st) 132 (1 st) 135 (1 st)	154 (1 st) 155 (1 st)	1 445 kvm

Under hela året har två lokaler upplåtits med hyresrätt till Loomis Sverige AB och Tony o Michel HB. Den totala lokalytan är 756 kvm.

### **Förvaltning**

Föreningen har inga anställda utan verksamheten har skötts av styrelsen och medlemmar. Under året har styrelsen haft följande sammansättning efter föreningsstämma den 24 maj 2022:

#### **Styrelse**

##### *Styrelseledamöter*

		<i>vald för period/ mandattid:</i>
Christian Wennberg	ordförande	2 år (nyval)
Björn Axelsson	ledamot	2 år (nyval)
Hans Martinsson	ledamot	1 år (kvarstående)

##### *Styrelsesuppleant*

Ruben Johansson	suppleant	1 år (kvarstående)
-----------------	-----------	--------------------

#### **Revisorer**

Gunnar Nääs	1 år
Ulla-Karin Nääs	1 år

Föreningens firma tecknas av styrelsen alternativt av två i förening av styrelseledamöterna.

### **Säte**

Föreningen har sitt säte i Vänersborg.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### *Resultat och ekonomisk ställning*

Årets resultat uppgår till en förlust om 656 243 kronor (förlust 500 855 kronor föregående år). Förlusten beror på att den största lokalen fortfarande är outhyrd och föreningen arbetar på alternativa lösningar.

Med syfte att förbättra det egna kapitalet beslutades på extra föreningsstämma i november 2021 om extra kapitaltillskott på totalt 404 600 kronor, vilket inbetalades under början av 2022.

Föreningens eget kapital uppgår på balansdagen till 36 651 598 kronor (37 307 841 kronor föregående balansdag).

Föreningens byggnad har ett bokfört värde om 43 323 667 kronor efter årets planliga avskrivning 463 368 kronor.

#### *Likviditet och finansiering*

Föreningens likvida medel uppgick på balansdagen till 135 525 kronor (315 962 kronor föregående balansdag).

De långfristiga skulderna uppgick till 24 150 000 kronor, varav kortfristig del 24 150 000 kronor (24 650 000 kronor, varav 24 650 000 kronor utgjorde kortfristig del föregående balansdag).

Från år 2020 hänförs nästkommande års omförhandling av lån till kreditinstitut till kortfristig del av långfristiga skulder dvs båda lånen är föremål för omförhandling under 2023.

#### *Investeringar/ större reparationer*

I likhet med föregående räkenskapsår, så har det inte gjorts några avskrivningsbara investeringar.

### Underhållsplan

Styrelsen har, på samma sätt som tidigare år, stämt av planerade underhållsåtgärder enligt gällande underhållsplan mot faktiska behov. Utförda åtgärder är balanserade, framför allt med hänsyn till fastighetens skick. Den underhållsplan som finns för fastigheten utgör ett bra underlag för den årliga underhållsplaneringen. Planen har dock relativt goda marginaler, vilket gör att den mer används som rekommendation än för faktisk styrning.

### Väsentlig händelse under räkenskapsåret

Vid extra föreningsstämma i september 2022 ändrades tidigare inriktningsbeslut från att bygga lägenheter till att sälja delar av fastigheten och därmed 3D-bilda istället.

### Medlemsinformation

Styrelsen har under året haft åtta (8) protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte. Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 24 maj 2022.

### Antal medlemmar:

Antal medlemmar 2021-12-31: 25 medlemmar/ 14 bostadsrättsandelar  
Antal medlemmar 2022-12-31: 25 medlemmar/ 14 bostadsrättsandelar

Under året har ägarförändring skett i tre (3) bostadsrättsandelar. Föregående år skedde inga överlåtelser.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 136,3	1 097,2	1 500,7	1 719,1
Resultat efter finansiella poster	-656,2	-500,9	-154,4	138,4
Soliditet (%)	60,0	60,0	59,6	58,7
Balansomslutning	61 132,9	62 169,3	62 749,4	62 977,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 190 500	409 200	208 996	-500 855	<b>37 307 841</b>
Årets avsättning		107 700	-107 700		0
Disposition av föregående års resultat:			-500 855	500 855	0
Årets resultat				-656 243	<b>-656 243</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>37 190 500</b>	<b>516 900</b>	<b>-399 559</b>	<b>-656 243</b>	<b>36 651 598</b>

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll har gjorts med 107 700 kronor. Lägsta belopp som måste avsättas är 0,3% av fastighetens gällande taxeringsvärde 35 880 000 kronor dvs. 107 640 kronor. Avsättningen sker inom det egna kapitalet genom överföring från fritt eget kapital till bundet eget kapital.

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-291 859
avsättning fond för yttre underhåll	-107 700
årets förlust	-656 243
	<b>-1 055 802</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 055 802
	<b>-1 055 802</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 136 309	1 097 165
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 136 309</b>	<b>1 097 165</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-625 217	-640 816
Övriga externa kostnader	4, 5	-145 675	-103 509
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-463 368	-463 368
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 234 260</b>	<b>-1 207 693</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-97 951</b>	<b>-110 528</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-558 299	-390 327
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-558 292</b>	<b>-390 327</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-656 243</b>	<b>-500 855</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-656 243</b>	<b>-500 855</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-656 243</b>	<b>-500 855</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	60 965 842	61 429 210
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 965 842</b>	<b>61 429 210</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 965 842</b>	<b>61 429 210</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 701	0
Övriga fordringar	7	5 502	405 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	13 313	18 519
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>31 516</b>	<b>424 157</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		135 525	315 962
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>135 525</b>	<b>315 962</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>167 041</b>	<b>740 119</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 132 883</b>	<b>62 169 329</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 190 500	37 190 500
Fond yttre underhåll	9	516 900	409 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 707 400</b>	<b>37 599 700</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-399 559	208 996
Årets resultat		-656 243	-500 855
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 055 802</b>	<b>-291 859</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 651 598</b>	<b>37 307 841</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	24 150 000	24 650 000
Leverantörsskulder		29 970	22 199
Övriga skulder		2 506	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	298 809	189 289
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 481 285</b>	<b>24 861 488</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 132 883</b>	<b>62 169 329</b>



## 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.

Redovisningsprinciperna är, där annat inte anges nedan, oförändrade jämfört med föregående år. Från och med år 2020 redovisas den del av föreningens långfristiga skulder, som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång, som kortfristig del av långfristig skuld.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde (ej restvärde för byggnad).

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	975 384	939 240
Hyror lokaler	157 932	157 932
Överlåtelseavgifter	3 000	0
Öresavrundning	-8	-7
Avrundning	1	0
	<b>1 136 309</b>	<b>1 097 165</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Elkostnader	43 555	48 505
Uppvärmning	213 162	226 845
Vatten och avlopp	37 549	34 100
Hissar	66 971	42 310
Städning och renhållning	19 402	17 757
Reparation och underhåll samt förbrukningsmateriel	51 995	49 548
Fastighetsskötsel	54 359	84 983
Fastighetsskatt	66 160	71 070
Fastighetsförsäkringspremier	31 668	29 832
Datakommunikation fastighetsnät	40 395	35 866
Avrundning	1	0
	<b>625 217</b>	<b>640 816</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Redovisningstjänster	30 000	34 000
Kostnad för uppdatering i fastighetsförvaltningsprogram	4 260	4 686
Konsultkostnader	97 282	51 559
Serviceavgifter Bo Styret	6 842	5 089
Bankkostnader	2 871	2 796
Medlemsavgift Bostadsrätterna	4 420	4 380
Övriga förvaltningskostnader	0	1 000
Avrundning	0	-1
	<b>145 675</b>	<b>103 509</b>

### Not 5 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har inga anställda utan verksamheten har bedrivits av styrelsen och medlemmar utan övriga anställda.

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 979 000	63 979 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 979 000</b>	<b>63 979 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 549 790	-2 086 422
Årets avskrivningar	-463 368	-463 368
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 013 158</b>	<b>-2 549 790</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 965 842</b>	<b>61 429 210</b>
Taxeringsvärden byggnader	30 800 000	25 800 000
Taxeringsvärden mark	5 080 000	4 461 000
	<b>35 880 000</b>	<b>30 261 000</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar avseende ännu ej inbetalt kapitaltillskott	0	404 600
Skattefordran avseende aktuell skatt	5 494	584
Behållning skattekontot	8	44
Övriga poster/ momsfordran	0	410
	<b>5 502</b>	<b>405 638</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Telia Internet	0	5 130
BoStyret	0	858
Anticimex	0	4 247
Bostadsrättern	4 490	8 284
Länsförsäkringar Älvsborg	8 823	
	<b>13 313</b>	<b>18 519</b>

### Not 9 Fond yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	409 200	318 400
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	107 700	90 800
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>516 900</b>	<b>409 200</b>

### Not 10 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Nordea Hypotek AB skuld per 2022-12-31: 10 150 000 kronor (omförhandlas 2023-06-15). Aktuell räntesats: 4,012 %.

Nordea Hypotek AB skuld per 2022-12-31: 14 000 000 kronor (omförhandlas 2023-06-16). Aktuell räntesats: 3,916 %.

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea Hypotek AB	3,916	2023-06-16	14 000 000	14 000 000
Nordea Hypotek AB	4,012	2023-06-15	10 150 000	10 650 000
			<b>24 150 000</b>	<b>24 650 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			24 150 000	24 650 000

Som kortfristig del av långfristiga skulder avses den del som beräknas amorteras under nästkommande år samt den del som är föremål för omförhandling.

### Not 12 Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad amortering nästkommande år	0	0
Nästkommande års omförhandling av lån till kreditinstitut	24 150 000	24 650 000
	<b>24 150 000</b>	<b>24 650 000</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	28 000 000	28 000 000
	<b>28 000 000</b>	<b>28 000 000</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	46 499	16 286
Övriga upplupna kostnader (el o fjärrvärme dec, reparationskostnader nov och dec samt redovisningstjänster)	157 422	81 572
Förutbetalda hyresintäkter	94 888	91 431
	<b>298 809</b>	<b>189 289</b>

### Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vid extra föreningsstämma i januari 2023 beslutades om extra kapitaltillskott i två omgångar för 2023. I steg 1 tas en insats om 280 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta ut för att klara 2023 års ränta och amorteringar.

I tillägg till detta beslutades också att ta in en frivillig kapitalinsats på 6 100 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta. Lägenhetsinnehavaren har möjlighet att välja att erlægga en extra hyra istället för denna insats. Målet med insatsen är att sänka föreningens lånebörda för att ha en belåningsgrad om mindre än 7 500 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta.

Efter årsskiftet har köpekontrakt tecknats med en köpare av bottenvåningen och process har inletts för att ändra planbestämmelserna och få Lantmäteriet att bilda fastigheter och gemensamhetsanläggning.

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.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på ordinarie föreningsstämma för fastställelse.

Vänernborg den 18 april 2023



Christian Wennberg  
Ordförande




Björn Axelsson



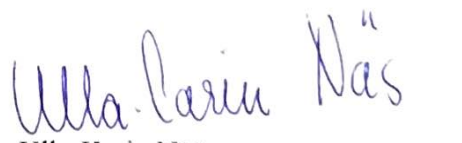
Hans Martinsson

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats



Gunnar Näs  
av föreningsstämman utsedd revisor



Ulla-Karin Näs  
av föreningsstämman utsedd revisor