

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Edilen**  
769617-2779

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Edilen, 769617-2779, med säte i Lunds kommun, får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Information om föreningen

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), och registrerades 2007-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009 och nuvarande stadgar registrerades 2007 hos Bolagsverket. Fastighetens beteckning är Winstrup 4 och förvärvades 2009-10-14. Fastigheten är belägen i Lunds kommun.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1929 och består av ett bostadshus. Byggnadens totalyta är enligt beskattningsbeskedet 913 kvm, varav 790 kvm utgör bostadsyta samt 120+3 kvm utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter åtta lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt. Lägenhetsfördelning för bostadrätter:

- 1 st 2 rum o kök
- 2 st 3 rum o kök
- 3 st 4 rum o kök
- 2 st 5 rum o kök

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

#### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande	Henrik Borna
Kassör	Karim El Chenawi
Styrelseledamot	Frida Tibblin Citron
Styrelsesuppleant	Kerstin Pahlmark
Styrelsesuppleant	Hillevi Ventura

Föreningen tecknas av styrelsen, samt av två styrelseledamöter i förening.

#### Revisor

Föreningens revisor är Patrik Bengtsson.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var tretton. Under 2022 har ingen lägenhet bytt ägare. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var tretton.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kkr 2019
Nettoomsättning	808	654	702	792
varav årsavgifter	568	554	552	552
varav hyresintäkter lokal	240	100	150	240
Resultat efter finansiella poster	-17	-204	50	157
Banklån	8 760	8 760	8 760	8 880
Soliditet, %	56	56	57	56
Avgift per kvm boyta, kr	719	702	698	698
Lån per kvm boyta, kr	11 089	11 089	11 089	11 241
Lån per kvm totalyta, kr	9 595	9 595	9 595	9 726

## Kommentar till årets resultat

Styrelsen har, i syfte att stärka föreningens ekonomi, valt att inte ta ut styrelsearvoden. Föreningen, som följer föreningens underhållsplan för fastigheten, har under 2022 genomfört mindre underhållsarbeten samt uppgrävning och utbyte av avloppsrör på innergården. Sedvanlig avsättning till yttre reparationsfond föreslås ske även för 2022. Sedan januari 2022 hyr restaurang Ramenshack lokalen. Föreningens ekonomi bedöms vara god.

## Genomförda renoveringar

2022 - Uppgrävning innergård samt utbyte av äldre avloppsrör.  
2021 - Omdränering av gårdshusets södersida mot trädgården.  
2021 - Plåtarbete tak.  
2020 - Målning av innergårdens källarfönster och ytterdörrar.  
2020 - Genomgång och anpassning av fläktsystem.  
2019 - Mindre underhållsarbeten.  
2018 - Relining av avloppsstammar.  
2018 - Renovering av fasad på utbyggnaden ovanför tvättstugan.  
2017 - Renovering av trapphus i gathuset samt kökstrappan.  
2017 - Målning av fönster utvändigt på taklägenheterna.  
2016 - 10 st nya fönster samt 2 st balkongdörrar från RM-fönster.  
2016 - Ny port till köksingången.  
2016 - Sockelrenovering.  
2016 - Portgången målades.  
2016 - Nytt Altanräcke.  
2015 - Fiber och IP-TV indraget. Hastighet 100/100.  
2014 - Nytt tak på gårdsflygeln.  
2013 - Altanerna på första våningen renoverades med fuktspärr och ny klinkers.  
2013 - Renovering och linoljemålning av några gamla fönster i fastigheten.  
2010 - Vattenstammar delvis utbytta i gatuhusdelen.

## Kommande renoveringar:

Omfogning av skorstenar samt målning av plåttak på huskroppen ut mot Sankt Petri Kyrkogata.

Kostnad för samtliga renoveringar finansieras av föreningens egna medel.

## Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Belopp vid årets början	13 056 846	519 472	-1 889 427	-203 818	11 483 073
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Avsättning yttre fond		100 000	-100 000		
Omföring av föreg resultat			-203 818	203 818	
Årets resultat				-17 371	-17 371
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>13 056 846</b>	<b>619 472</b>	<b>-2 193 245</b>	<b>-17 371</b>	<b>11 465 702</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 193 245
årets resultat	-17 371
Totalt	-2 210 616
disponeras för	
avsättning till yttre fond	100 000
balanseras i ny räkning	-2 310 616
Summa	-2 210 616

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	808 212	654 422
Övriga rörelseintäkter	3	0	12 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		808 212	666 422
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-348 853	-495 547
Övriga externa kostnader		-262 148	-166 014
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-122 478	-122 478
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-733 479	-784 039
<b>Rörelseresultat</b>		74 733	-117 617
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	670	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-92 774	-86 202
<b>Summa finansiella poster</b>		-92 104	-86 202
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-17 371	-203 819
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		-17 371	-203 819
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		-17 371	-203 819

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	19 129 877	19 252 355
Summa materiella anläggningstillgångar		19 129 877	19 252 355
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		19 129 877	19 252 355
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		33 379	20 879
Övriga fordringar		0	86
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 354	24 141
Summa kortfristiga fordringar		55 733	45 106
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 278 485	1 153 184
Summa kassa och bank		1 278 485	1 153 184
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 334 218	1 198 290
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		20 464 095	20 450 645

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		13 056 846	13 056 846
Fond för yttre underhåll		619 472	519 472
Summa bundet eget kapital		13 676 318	13 576 318
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 193 245	-1 889 427
Årets resultat		-17 371	-203 819
Summa fritt eget kapital		-2 210 616	-2 093 246
<b>Summa eget kapital</b>		11 465 702	11 483 072
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	8 760 000	8 760 000
Övriga skulder		75 000	75 000
Summa långfristiga skulder		8 835 000	8 835 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		33 186	37 069
Skatteskulder		4 327	3 197
Övriga skulder		19 636	4 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		106 244	88 162
Summa kortfristiga skulder		163 393	132 573
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		20 464 095	20 450 645

## Noter

### Not 1 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	100

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	568 212	554 422
Hysesintäkter lokal	240 000	100 000
<b>Summa</b>	<b>808 212</b>	<b>654 422</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	0	12 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>12 000</b>

### Not 4 Rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Driftkostnader</b>		
Städning, soptömning	13 420	12 008
Gångbanerenhållning	3 045	4 202
Reparation och underhåll av gem.utrymme	0	151 306
Gräsytor och liknande	0	4 742
Fastighetsel	55 897	38 493
Fjärrvärme	151 591	166 738
Vatten och avlopp	27 150	25 835
Kabel-TV och internet	37 442	34 986
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	37 272	32 922
Fastighetsförsäkringspremier	23 036	24 315
<b>Summa Driftkostnader</b>	<b>348 853</b>	<b>495 547</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Reparation och underhåll	183 611	98 581
Förbrukningsinventarier	20 986	11 552



Förbrukningsmaterial	340	393
Redovisningstjänster	52 684	51 174
Bankkostnader	1 746	1 561
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	2 780	2 750
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	1	2
<b>Summa Övriga externa kostnader</b>	<b>262 148</b>	<b>166 013</b>
<b>Personalkostnader</b>		
<b>Summa Personalkostnader</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Avskrivningar på byggnader	122 478	122 478
<b>Summa Avskrivningar</b>	<b>122 478</b>	<b>122 478</b>
<b>Totalt Rörelsekostnader</b>	<b>733 479</b>	<b>784 038</b>

#### Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	670	0
<b>Summa</b>	<b>670</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader	92 658	86 174
Räntekostnader för skatter och avgifter	116	28
<b>Summa</b>	<b>92 774</b>	<b>86 202</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 748 460	20 748 460
	20 748 460	20 748 460
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 496 105	-1 373 627
-Årets avskrivning enligt plan	-122 478	-122 478
	-1 618 583	-1 496 105
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>19 129 877</b>	<b>19 252 355</b>

#### Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	0	0
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	480 000	480 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	8 280 000	8 280 000
	<b>8 760 000</b>	<b>8 760 000</b>

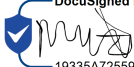
## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

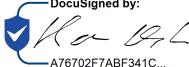
	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	11 000 000	11 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 000 000</b>	<b>11 000 000</b>

## Underskrifter

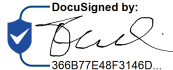
Lund den 01 maj 2023

DocuSigned by:  


Henrik Borna  
Styrelseledamot, Ordförande

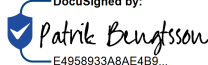
DocuSigned by:  


Karim El Chenawi  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  


Frida Tibblin Citron  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 01 maj 2023

DocuSigned by:  


Patrik Bengtsson  
Föreningsrevisor

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Edilen, org nr 769617-2779

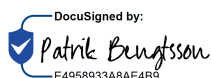
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Edilen för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade information i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lag om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 01 maj 2023

DocuSigned by:  
  
E4958933A8AE4B9...

Patrik Bengtsson  
Föreningsrevisor