

Årsredovisning 2023

Brf Ekensberg 4

769604-6023



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ekensberg 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-07-24.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ekensberg 4	-	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 68 bostadsrätter om totalt 4 822 kvm. Byggnadernas totalyta är 5264 kvm.

Styrelsens sammansättning

Stefan Timmerman	Ordförande
Angela Monika Cecilia Blücher	Styrelseledamot
Håkan Lundberg	Styrelseledamot
Ove Viktor	Styrelseledamot

Valberedning

Håkan Lundberg
Monika Blücher

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Anna-Lena Tapper Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Byte av avloppsledning
Renovering av framsidan, ny asfalt samt nya rabatter
- 2018** ● Renovering garage
- 2017** ● Renovering av trapphus och tvättstuga
Nya hissar
- 2016** ● Byte av elnät och armatur
- 2013** ● Tak, fasad, nya fönster, balkonger
- 2009-2010** ● Stambyte (nya badrum)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB
Fastighetskötsel FT Drift

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen satte ut en lägenhet till försäljning och intäkten skall användas till amortering på lån i januari 2024.

Föreningens ekonomi är fortsatt god även om kostnaderna ökar stadigt med inflationen.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt bredbandsleverantör till Ownit AB.

Övriga uppgifter

Styrelsen har ordnat två städdagar under året och fokuserat på löpande förvaltning. Portarna har renoverats, vi har bytt bredbandsleverantör och planerat för byte av fläktarna på taket och därefter genomföra OVK i alla lägenheter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 94 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 485	4 400	4 154	4 156
Resultat efter fin. poster	748	-2 190	515	742
Soliditet (%)	62	62	60	60
Yttre fond	1 672	1 226	855	635
Taxeringsvärde	148 684	148 684	123 725	123 725
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	896	877	825	825
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,6	92,3	91,7	91,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 853	8 853	9 717	9 717
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 789	7 789	8 549	8 549
Sparande per kvm totalyta, kr	399	-176	335	406
Elkostnad per kvm totalyta, kr	75	95	30	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	122	111	112	100
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	15	12	14	13
Energikostnad per kvm totalyta, kr	211	218	156	133
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,01	0,96	0,93	0,94
Räntekänslighet (%)	9,88	10,10	11,78	11,78

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 352 877 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	64 713	-	-	64 713
Upplåtelseavgifter	12 131	-	-	12 131
Fond, yttre underhåll	1 226	-	446	1 672
Balanserat resultat	-8 077	-2 190	-446	-10 713
Årets resultat	-2 190	2 190	748	748
Eget kapital	67 804	0	748	68 551

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 713
Årets resultat	748
Totalt	-9 965

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	446
Att från yttre fond i anspråk ta	-88
Balanseras i ny räkning	-10 323
	-9 965

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 485	4 400
Övriga rörelseintäkter	3	99	-0
Summa rörelseintäkter		4 584	4 400
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 025	-4 732
Övriga externa kostnader	9	-124	-117
Personalkostnader	10	-78	-78
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 265	-1 265
Summa rörelsekostnader		-3 492	-6 191
RÖRELSERESULTAT		1 092	-1 791
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		69	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-414	-414
Summa finansiella poster		-344	-399
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		748	-2 190
ÅRETS RESULTAT		748	-2 190

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	104 425	105 685
Maskiner och inventarier	13	11	16
Summa materiella anläggningstillgångar		104 436	105 701
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		104 436	105 701
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32	16
Övriga fordringar	14	2	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	125	147
Summa kortfristiga fordringar		159	165
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 687	3 821
Summa kassa och bank		5 687	3 821
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 846	3 987
SUMMA TILLGÅNGAR		110 282	109 687

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 844	76 844
Fond för yttre underhåll		1 672	1 226
Summa bundet eget kapital		78 516	78 070
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 713	-8 077
Årets resultat		748	-2 190
Summa fritt eget kapital		-9 965	-10 267
SUMMA EGET KAPITAL		68 551	67 804
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	18 500	41 000
Summa långfristiga skulder		18 500	41 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		22 496	0
Leverantörsskulder		126	269
Skatteskulder		10	5
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	599	611
Summa kortfristiga skulder		23 231	884
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 282	109 687

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 092	-1 791
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 265	1 265
	2 357	-526
Erhållen ränta	69	15
Erlagd ränta	-379	-396
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 047	-907
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6	38
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-187	102
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 866	-767
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-4 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 866	-4 767
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 821	8 589
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 687	3 821

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ekensberg 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	1,5 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 637	3 637
Hysesintäkter, bostäder	196	213
Hysesintäkter, p-platser	121	111
Övriga intäkter	2	2
Kabel-TV/Bredband	165	188
Intäktsreduktion	-2	0
El	366	249
Summa	4 485	4 400

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	-0
Elprisstöd	93	0
Övriga rörelseintäkter	6	0
Summa	99	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	101	66
Städning	59	64
Besiktning och service	15	39
Trädgårdsarbete	6	26
Övrigt	10	0
Summa	191	195

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	0	188
Tvättstuga	10	121
Trapphus/port/entré	11	0
VA	66	2 531
Ventilation	22	0
Hissar	27	38
Summa	136	2 878

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Trapphus/port/entré	88	0
Summa	88	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	394	501
Uppvärmning	643	584
Vatten	76	65
Sophämtning	116	117
Summa	1 229	1 266

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	69	65
Kabel-TV	78	71
Bredband	117	145
Fastighetsskatt	118	113
Summa	382	393

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	5	0
Övriga förvaltningskostnader	37	37
Ekonomisk förvaltning	83	79
Summa	124	117

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	53	53
Löner, arbetare	10	10
Sociala avgifter	16	16
Summa	78	78

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	414	414
Summa	414	414

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	121 880	121 880
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	121 880	121 880
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 195	-14 936
Årets avskrivning	-1 260	-1 260
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 455	-16 195
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	104 425	105 685
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 872</i>	<i>39 872</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 684	57 684
Taxeringsvärde mark	91 000	91 000
Summa	148 684	148 684

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	212	212
Utgående anskaffningsvärde	212	212
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-196	-191
Avskrivningar	-5	-5
Utgående avskrivning	-201	-196
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11	16

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2	1
Summa	2	1

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	6
Försäkringspremier	48	45
Kabel-TV	20	19
Räntor	0	17
Bredband	11	35
Förvaltning	26	25
Summa	125	147

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	1,15 %	18 500	18 500
Stadshypotek	2024-01-30	0,89 %	22 500	22 500
Summa			41 000	41 000
Varav kortfristig del			22 500	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 000 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetskötsel	5	0
El	43	90
Uppvärmning	94	85
Utgiftsräntor	53	18
Löner	53	53
Sociala avgifter	16	16
Förutbetalda avgifter/hyror	335	347
Summa	599	611

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	50 000	50 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Omläggning av lån 30/1 efter amortering på 5 mnkr. På grund av hög ränta har styrelsen valt rörligt lån och kommer att binda så fort räntorna går ner. Ingen höjning av avgifter 2024 med undantag för el som följer utvecklingen på marknaden.

Underskrifter

Solna 2024-05-19

Ort och datum

Stefan Timmerman

Stefan Timmerman
Ordförande

Angela Monika Cecilia Blücher

Angela Monika Cecilia Blücher
Styrelseledamot

Håkan Lundberg

Håkan Lundberg
Styrelseledamot

Ove Viktor

Ove Viktor
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-28

Anna-Lena Tapper

Anna-Lena Tapper
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Ekensberg 4

Jag, Anna-Lena Tapper, har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Ekensberg 4 för år 2023.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och för förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av detta.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller felaktigheter. I revisionen har jag granskat underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna redovisat i Nabo's förvaltningsverktyg.

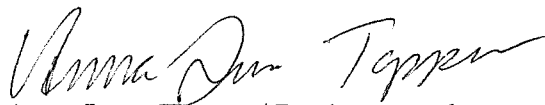
Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisions sed, varför jag tillstyrker

- Att resultaträkning och balansräkning fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning handlat förenligt med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- Att styrelseledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Solna den 28 april 2024



Anna-Lena Tapper / Revisorssuppleant