

Årsredovisning 2022

BRF EKENSBERG 4

769604-6023



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF EKENSBERG 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



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 kommit 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.

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.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1999-07-06.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ekensberg 4 på adressen Virebergsvägen 14 i Solna. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 67 bostadsrätter om totalt 4 822 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Stefan Timmerman	Ordförande
Monica Blücher	sekreterare
Simon Plogmann	Kassör
Ove Viktor	Ledamot
Håkan Lundberg	Ledamot

REVISORER

Martina Myrenberg Internrevisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hålls 2023-06-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2009-2010	Stambyte (nya badrum)
2013	Tak, fasad, nya fönster, balkonger
2016	Byte av elnät och armatur
2017	Renovering av trapphus och tvättstuga
2017	Nya hissar
2018	Renovering garage
2022	Nytt avloppsrör på utsidan ("bottenplattan")
2022	Renovering av framsidan
2022	Ny dagvattenledning på baksidan av huset

PLANERADE UNDERHÅLL

2023-	Inga stora renoveringar inplanerade
-------	-------------------------------------

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsskötsel	FT Drift AB

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten under 2022 och haft två städdagar i april och november. Årsmötet hölls utomhus i juni.

Året började med att vi band ett av föreningens lån på fyra år och gjorde samtidigt en amortering på 4 mnkr.

Under våren uppstod problem med avloppet och efter filmning stod det klart att vi akut måste gräva upp och byta ut avloppsledningen och ett par brunnar. Efter det passade vi på att renovera framsidan enligt plan.

Efter sommaren grävde vi upp baksidan av huset och även garagedofarten för att byta dagvattenledning så att flödet funkar bättre när det regnar mycket.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Ingen förändring av löpande avtal

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 94 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 3 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 400	4 154	4 156	4 157
Resultat efter fin. poster	-2 190	515	742	871
Soliditet, %	62	60	60	60
Yttre fond	1 226	855	635	264
Taxeringsvärde	148 684	123 725	123 725	123 000
Bostadsyta, kvm	4 822	4 822	4 822	4 822
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	785	785	785	785
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 503	9 332	9 332	9 332
Genomsnittlig skuldränta, %	0,96	0,93	0,94	0,98
Belåningsgrad, %	38,79	42,08	41,67	41,19

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	64 713	-	-	64 713
Upplåtelseavgifter	12 131	-	-	12 131
Fond, yttre underhåll	855	-	371	1 226
Balanserat resultat	-8 221	515	-371	-8 077
Årets resultat	515	-515	-2 190	-2 190
Eget kapital	69 993	0	-2 190	67 804

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 077
Årets resultat	-2 190
Totalt	<u>-10 267</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	446
Balanseras i ny räkning	-10 713
	<u><u>-10 267</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		4 400	4 154
Rörelseintäkter		0	11
Summa rörelseintäkter		4 400	4 165
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-4 732	-1 804
Övriga externa kostnader	7	-117	-114
Personalkostnader	8	-78	-68
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 265	-1 249
Summa rörelsekostnader		-6 191	-3 235
RÖRELSERESULTAT		-1 791	930
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-414	-420
Summa finansiella poster		-399	-414
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 190	515
ÅRETS RESULTAT		-2 190	515

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	105 685	106 945
Maskiner och inventarier	11	16	21
Summa materiella anläggningstillgångar		105 701	106 966
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		105 701	106 966
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16	24
Övriga fordringar	12	1	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	147	170
Summa kortfristiga fordringar		165	203
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 821	8 589
Summa kassa och bank		3 821	8 589
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 987	8 791
SUMMA TILLGÅNGAR		109 687	115 757

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 844	76 844
Fond för yttre underhåll		1 226	855
Summa bundet eget kapital		78 070	77 699
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 077	-8 221
Årets resultat		-2 190	515
Summa fritt eget kapital		-10 267	-7 706
SUMMA EGET KAPITAL		67 804	69 993
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	41 000	22 500
Summa långfristiga skulder		41 000	22 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	22 500
Leverantörsskulder		269	196
Skatteskulder		5	12
Övriga kortfristiga skulder		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	611	555
Summa kortfristiga skulder		884	23 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 687	115 757

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ekensberg 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	213	205
Hysesintäkter, p-platser	111	121
Årsavgifter, bostäder	3 637	3 637
Övriga intäkter	439	201
Summa	4 400	4 165

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	39	25
Fastighetskötsel	66	90
Städning	64	71
Trädgårdsarbete	26	1
Summa	195	187

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	0	93
El	0	34
Hissar	38	15
Kabel-tv/bredband	0	11
Reparationer	188	35
Tvättstuga	121	0
VA	2 531	92
Ventilation	0	25
Summa	2 878	305

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	501	160
Sophämtning	117	110
Uppvärmning	584	589
Vatten	65	75
Summa	1 266	934

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	145	139
Fastighetsförsäkringar	65	62
Fastighetsskatt	113	109
Kabel-TV	71	69
Summa	393	378

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	1
Kameral förvaltning	79	70
Övriga förvaltningskostnader	37	43
Summa	117	114

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	10	10
Sociala avgifter	16	13
Styrelsearvoden	53	45
Summa	78	68

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	414	420
Summa	414	420

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	121 880	121 688
Årets inköp	0	192
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	121 880	121 880
Ingående ackumulerad avskrivning	-14 936	-13 692
Årets avskrivning	-1 260	-1 244
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 195	-14 936
Utgående restvärde enligt plan	105 685	106 945
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 872</i>	<i>39 872</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 684	51 725
Taxeringsvärde mark	91 000	72 000
Summa	148 684	123 725
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	212	212
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	212	212
Ingående ackumulerad avskrivning	-191	-186
Avskrivningar	-5	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	-196	-191
Utgående restvärde enligt plan	16	21

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1	8
Summa	1	8

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	35	37
Försäkringspremier	45	43
Förvaltning	25	24
Kabel-TV	19	18
Räntor	17	35
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	14
Summa	147	170

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	1,15 %	18 500	22 500
Stadshypotek	2024-01-30	0,89 %	22 500	22 500
Summa			41 000	45 000
Varav kortfristig del			0	22 500

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	90	55
Fastighetsskötsel	0	4
Förutbetalda avgifter/hyror	347	346
Löner	53	48
Sociala avgifter	16	15
Uppvärmning	85	86
Utgiftsräntor	18	0
Summa	611	555

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

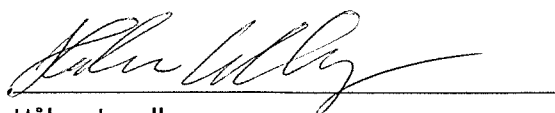
NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi håller på att ta fram offert på OVK som skall vara gjord senast juni och tar även in offerter på nytt bredband som går ut 1 oktober. Föreningens ekonomi är fortsatt god så ingen avgiftshöjning 2023.

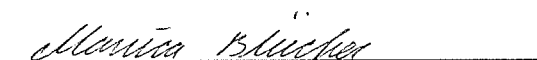
Underskrifter

Solna, 2023 - 05 - 10

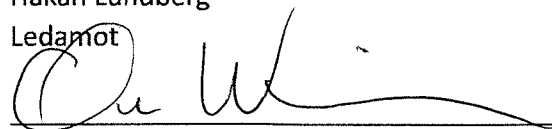
Ort och datum



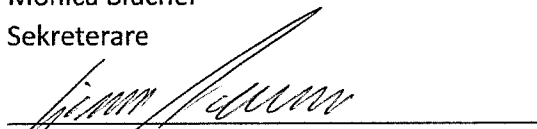
Håkan Lundberg
Ledamot



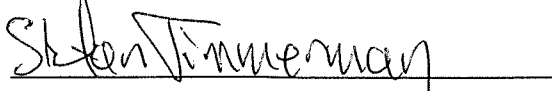
Monica Blücher
Sekreterare



Ove Viktor
Ledamot



Simon Plögmann
Kassör



Stefan Timmerman
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 15

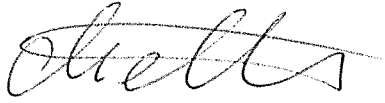


Martina Myrenberg
Internrevisor

2023-05-15

Revisionsberättelse 2022

Granskning har skett av räkenskaper och handlingar som visar föreningens verksamhet. Intern revision har inget att erinra gällande föreningens verksamhet och rekommenderar ansvarsfrihet för styrelsen gällande verksamhetsperioden 2022.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Martina Myrenberg', written in a cursive style.

Martina Myrenberg