

Årsredovisning 2023

Brf Enegården

717600-1340



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Enegården

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

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

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 1941-10-04. Stadgar registrerades 2018-03-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 37:1	-	Uppsala

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1931

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 341 kvm. Byggnadernas totalyta är 1341 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pontus Daleflod	Ordförande
Anita Janervik	Styrelseledamot
Ann Lindbäck	Styrelseledamot
Mathias Lindstedt	Styrelseledamot
Lennart Schultz	Styrelseledamot
Malin Lindgren	Suppleant
Felix Jacobsson	Suppleant

Valberedning

Jenny Marteleur
Michaela Rask

Firmateckning

Tecknas av styrelsen eller 2 styrelseledamöter i förening

Revisorer

Tomas Thorsbrink Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering av burspråk
- 2022** ● Flyttning av soputrymmet samt plattläggning i anslutning till det nya utrymmet
- 2021** ● Spolning av samtliga stammar
Byte till treglasfönster i vindsvåningarna
- 2020** ● Renovering av ytterdörrar
Målning av fönster
- 2019** ● Renovering av burspråk
- 2018** ● Byte av cirkulationspumpar i undercentralen
Målning av socklar mot Ringgatan och Vindhemsgatan
- 2016** ● Byte av samtliga termostatreglage till radiatorerna
- 2014** ● Byte av plåttak ovanför vindsvåningarna
- 2008** ● Läggning av klinkers och målning i tvättstuga och torkrum
Ombyggnad av badrum till gästrum i källaren
- 2005** ● Målning av fönster
- 2002** ● Målning av källare
- 1999** ● Stambyte
Målning av trapphus
- 1996** ● Byte av el ledningar
Fasadrenovering

Planerade underhåll

- 2026** ● Fasadrenovering
Byte värmeväxlare

2024-2025 ● Byte expansionskärl
● Byte till ledbelysning i allmänna utrymmen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fjärrvärme/el samt serviceavtal för undercentralen	Vattenfall
Fastighetsskötsel	Skansholmen
Vatten och sophantering	Uppsala Vatten
Hantering av glas/metall/tidningar	Returpapperscentralen
Diverse tjänster /kurser för Bostadsrättsföreningar	Bostadsrätterna
Krediter	SEB
Städning	Händiga Händer
Sparkapital	SBAB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den största både värdemässiga och procentuella kostnadsökningen föll på låneräntorna vilka ökade med 17 Tkr motsvarande en ökning med över 50 %. Hela ökningen avser ett rörligt lån vars ränta låg på 5,83 % vid utgången av 2023. Denna nivå har styrelsen ansett vara orimlig och ansträngningar har gjorts att förhandla bättre villkor utan resultat. Övriga lån har legat med fast ränta till i genomsnitt 1,3%

De taxebundna kostnaderna (fjärrvärme, el, vatten och sophämtning) ökade med ca 14 Tkr ,en ökning med 5 %.

Skansholmen (fastighetsskötsel) ökade sina priser med 11 % motsvarande en ökning med ca 6 Tkr för helåret.

Totalt ökade de avtalsmässiga, "rutinmässigt" återkommande kostnaderna, med närmare 8 % motsvarande en värdemässig ökning med 41 Tkr.

Dessa kostnader svarade för närmare 87% av de totala kostnaderna (exklusive avskrivningar). Som framgår ovan väger ränteökningarna tungt i ovanstående kostnadsökning.

Vad gäller underhåll/reparationer har denna post begränsats till drygt 50 Tkr och avsåg reparation av putsskador på gaveln mot Vindhmsgatan. Av övrigt budgeterat underhåll på 68 Tkr har det runda fönstret mot Vindhmsgatan renoverats i egen regi till en smärre kostnad. I budgeten låg 25 Tkr för inköp av nytt fönster. Övriga åtgärder (målning av tak till källaringången och midjeplåten) som inrymdes i budgeten för 2023 planeras nu att utföras i samband med fasadrenovering som planeras till 2026.

På grund av de begränsade underhållskostnaderna under året men också ökande ränteintäkter till totalt ca 15 Tkr (föregående år 4 Tkr) har kassaflödet ökat med ca 55 Tkr i förhållande till föregående år till ca 182 Tkr. Kassen har ökat med samma belopp till ca 834 Tkr. Av detta belopp låg 584 Tkr på ett räntebärande konto.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

På grund av de ytterst dåliga räntevillkoren som SEB har givit oss kommer styrelsen att försöka förhandla bättre lånevillkor med annan bank i takt med att de bundna lånen löper ut. Det gäller i år 3 lån på totalt ca 1,5 Msek.

Övriga uppgifter

Beträffande nyckeltalen kan nämnas att föreningens skuldsättning om 1569 Kr/kvm är låg i förhållande till riksgenomsnittet som ligger på 6200 kr/kvm.. Detsamma gäller föreningens avgifter/kvm som ligger på 591 kr vilket kan jämföras med riksgenomsnittet på 655 kr (år 2022).

Föreningens räntekänslighet (lånebelopp i förhållande till årligt avgiftsbelopp) ligger på 2,6 vilket betyder att om räntan ökar med en procentenhet måste föreningen öka sina avgifter med 2,6 % för att kompensera räntekostnadsökningen. Även denna siffra är låg i förhållande till genomsnittet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	820 279	791 063	767 707	770 818
Resultat efter fin. poster	84 810	74 565	-198 022	-227 393
Soliditet (%)	21	19	17	22
Kassalikviditet %	48	56	74	293
Yttre fond	544 980	404 980	436 630	724 409
Taxeringsvärde	31 400 000	31 400 000	23 800 000	23 800 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	607	587	570	570
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,2	99,5	99,6	99,1
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 569	1 569	1 569	1 569
Skuldsättning per kvm totalyta	1 569	1 569	1 569	1 569
Sparande per kvm totalyta	137	128	56	167
Elkostnad per kvm totalyta, kr	11	12	12	11
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	149	137	139	128
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	34	34	33
Energikostnad per kvm totalyta	194	183	186	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,42	1,60	1,33	1,25
Räntekänslighet (%)	2,58	2,67	2,75	2,75

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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	88 920	-	-	88 920
Fond, yttre underhåll	404 980	-	140 000	544 980
Reservfond	2 040	-	-	2 040
Balanserat resultat	-25 398	74 565	-140 000	-90 833
Årets resultat	74 565	-74 565	84 810	84 810
Eget kapital	545 107	0	84 810	629 917

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-90 833
Årets resultat	84 810
Totalt	-6 023

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	140 000
Balanseras i ny räkning	-146 023
	-6 023

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	820 279	791 063
Övriga rörelseintäkter	3	1	-2
Summa rörelseintäkter		820 280	791 061
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-497 230	-494 738
Övriga externa kostnader	8	-66 562	-57 188
Personalkostnader	9	-36 654	-38 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-98 904	-97 011
Summa rörelsekostnader		-699 350	-686 983
RÖRELSERESULTAT		120 930	104 078
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 760	4 188
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-50 879	-33 701
Summa finansiella poster		-36 119	-29 513
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		84 810	74 565
ÅRETS RESULTAT		84 810	74 565

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	2 011 582	2 102 914
Maskiner och inventarier	12	24 618	32 190
Summa materiella anläggningstillgångar		2 036 200	2 135 104
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 036 200	2 135 104
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 041	5 267
Övriga fordringar	13	4 483	4 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	50 182	56 155
Summa kortfristiga fordringar		69 706	65 826
Kassa och bank			
Kassa och bank		833 747	651 306
Summa kassa och bank		833 747	651 306
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		903 453	717 132
SUMMA TILLGÅNGAR		2 939 653	2 852 237

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 920	88 920
Uppskrivningsfond		2 040	2 040
Fond för yttre underhåll		544 980	404 980
Summa bundet eget kapital		635 940	495 940
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-90 833	-25 398
Årets resultat		84 810	74 565
Summa fritt eget kapital		-6 023	49 167
SUMMA EGET KAPITAL		629 917	545 107
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	435 000	1 019 000
Summa långfristiga skulder		435 000	1 019 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 669 000	1 085 000
Leverantörsskulder		39 501	50 704
Skatteskulder		3 332	2 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	162 903	149 834
Summa kortfristiga skulder		1 874 736	1 288 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 939 653	2 852 237

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	120 930	104 078
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	98 904	97 011
	219 834	201 089
Erhållen ränta	14 760	1 604
Erlagd ränta	-51 506	-33 415
Erhållen utdelning	0	2 584
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	183 087	171 862
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 880	-1 978
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 233	-4 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten	182 441	164 907
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-37 869
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-37 869
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	182 441	127 038
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	651 306	524 268
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	833 747	651 306

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Enegården 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 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	2 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	20 %

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	792 144	765 324
Kabel-TV/Bredband	21 816	21 816
Övriga intäkter	6 319	3 923
Summa	820 279	791 063

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	1	-2
Summa	1	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	59 550	52 920
Städning	20 765	20 790
Besiktning och service	2 024	19 759
Trädgårdsarbete	1 535	8 799
Övrigt	1 908	2 626
Summa	85 783	104 894

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	919	55 917
Fasader	52 164	0
Gård/markytor	6 610	0
Summa	59 693	55 917

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	15 088	16 559
Uppvärmning	199 301	183 706
Vatten	46 381	45 782
Sophämtning	24 390	25 196
Summa	285 160	271 243

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	18 186	17 068
Kabel-TV	20 152	18 274
Fastighetsskatt	28 257	27 342
Summa	66 595	62 684

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	3 120	1 249
Övriga förvaltningskostnader	19 263	13 756
Revisionsarvoden	8 063	8 000
Ekonomisk förvaltning	36 116	34 184
Summa	66 562	57 188

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	29 720	30 000
Sociala avgifter	6 934	8 045
Summa	36 654	38 045

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	50 879	33 701
Summa	50 879	33 701

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 620 272	4 620 272
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 620 272	4 620 272
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 517 357	-2 426 025
Årets avskrivning	-91 332	-91 332
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 608 689	-2 517 357
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 011 582	2 102 914
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 546</i>	<i>10 546</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 000 000	14 000 000
Taxeringsvärde mark	17 400 000	17 400 000
Summa	31 400 000	31 400 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	167 725	129 856
Inköp	0	37 869
Utgående anskaffningsvärde	167 725	167 725
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-135 535	-129 856
Avskrivningar	-7 572	-5 679
Utgående avskrivning	-143 107	-135 535
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24 618	32 190

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 483	4 404
Summa	4 483	4 404

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 325	13 860
Fastighetsskötsel	0	4 890
Försäkringspremier	19 874	18 186
Kabel-TV	5 294	5 034
Vatten	5 066	3 912
Förvaltning	10 623	10 273
Summa	50 182	56 155

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2025-12-28	1,21 %	435 000	435 000
SEB	2024-05-28	1,54 %	584 000	584 000
SEB	2024-07-28	5,81 %	585 000	585 000
SEB	2024-12-28	5,84 %	500 000	500 000
Summa			2 104 000	2 104 000
Varav kortfristig del			1 669 000	1 085 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 104 000 kr.

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 146	38 437
Fastighetsskötsel	9 780	0
Städning	0	3 465
El	1 261	1 324
Uppvärmning	32 708	28 748
Utgiftsräntor	0	627
Sociala avgifter	9 000	9 000
Förutbetalda avgifter/hyror	72 008	68 233
Summa	162 903	149 834

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 248 800	4 248 800

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 5 % från 2024-01-01 vilket innebär ett årligt intäkts tillskott på cirka 40 Tkr. Detta tillskott kommer inte att täcka kostnadsökningarna pga fortsatt ökande räntekostnader och prishöjningar för framförallt fjärrvärme och vatten. Med de räntehöjningar och prishöjningar som skett för dessa poster i kombination med ökad förbrukning för värme och vatten pekar en uppdaterad prognos på en kostnadsökning för dessa poster om ca 80 Tkr, dvs dubbelt så mycket som vad avgiftsökningen inbringar. Tillsammans med ökade reparationskostnader under 2024 och ökning av vissa övriga kostnadsposter innebär detta att kassaflödet under 2024 kommer att bli avsevärt lägre än under 2023, men ändå positivt (uppdaterad prognos pekar på ca 47 Tkr vilket motsvarar 94 % av budgeterat kassaflöde).

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Anita Janervik
Sekreterare

Ann Lindbäck
Styrelseledamot

Lennart Schultz
Kassör

Mathias Lindstedt
Styrelseledamot

Pontus Daleflod
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Tomas Thorsbrink
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2024 17:49

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 26.03.2024 11:18

DOCUMENT ID:

Hkb-ZXg10

ENVELOPE ID:

Sym1ZWXlk0-Hkb-ZXg10

DOCUMENT NAME:

Brf Enegården, 717600-1340 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Lennart Schultz l.schultz@telia.com	Signed Authenticated	26.03.2024 11:33 26.03.2024 11:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/05/22) IP: 217.213.106.62
2. ANITA JANERVIK anita.jvik@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2024 12:00 26.03.2024 11:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/03/17) IP: 83.255.116.109
3. Ann Lindbäck annlindback@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2024 14:00 26.03.2024 13:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/03/17) IP: 92.34.140.45
4. Curt Olof Mathias Lindstedt erixon565@hotmail.com	Signed Authenticated	28.03.2024 10:20 26.03.2024 14:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/08/01) IP: 94.234.96.157
5. Pontus Henrik Axel Daleflod pontus.daleflod@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2024 23:13 31.03.2024 23:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/05/19) IP: 92.34.152.18
6. TOMAS TORSBRINK tomas.thorsbrink@vernova.se	Signed Authenticated	01.04.2024 17:49 01.04.2024 17:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/04/27) IP: 217.61.226.120

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Enegården, org.nr 717600-1340

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Enegården för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mitt uttalande. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Enegården för år räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ackumulerade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar för andra krav enligt lagar och andra författningar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den mars 2024

Tomas Thorsbrink
VerNova AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2024 17:50

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 26.03.2024 11:18

DOCUMENT ID:

r1xebZ7lkR

ENVELOPE ID:

H1zJW-XlKc-r1xebZ7lkR

DOCUMENT NAME:

REVISIONSBERÄTTELSE Brf Enegårde 2023.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS THORSBRINK tomas.thorsbrink@vernova.se	Signed Authenticated	01.04.2024 17:50 01.04.2024 17:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/04/27) IP: 217.61.226.120

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Utveckling 2022-Budget 2024

Brf Enegården

	Utfall 2023	% förändr 2023/2022	% av Budget 2023	Budget 2024	% förändr. B2024/utf.2023
3021 Årsavgifter bostäder	792 144	3,5%	100%	831 000	5%
3071 Hyresintäkt kabel-tv	21 816	0,0%	100%	22 000	1%
Summa Rörelsens huvudintäkter	813 960	3,4%	100%	853 000	5%
ERSÄTTNINGAR OCH INTÄKTER FRÅN HYRESGÄSTER					
3250 Övernattnings-/gästlägenhet	350	-72,0%	35%	1 000	186%
Summa Ersättningar och intäkter från hyresgäster	350	-72,0%	35%	1 000	186%
FAKTURERADE KOSTNADER					
3542 Andrahandsuthyrning	5 969	123,3%	597%	2 000	-66%
Summa Fakturerade kostnader	5 969	123,3%	597%	2 000	-66%
Summa nettoomsättning	820 279	3,7%	101%	856 000	4%
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER					
3740 Öres- och kronutjämnin	1	-150,0%			-100%
Summa övriga rörelseintäkter	1	-150,0%		0	-100%
Summa Rörelseintäkter	820 280	3,7%	101%	856 000	4%
RÖRELSEKOSTNADER					
DRIFTKOSTNADER					
FASTIGHETSSKÖTSEL OCH STÄD					
4000 Fastskötsel,städ material	-519			0	-100%
4110 Fastskötsel/teknisk förv arvode	-58 680	10,9%	108%	-62 000	6%
4119 Fastskötsel/teknisk förv extra	-351			-1 000	185%
4120 Entrepkostn städ	-20 765	-0,1%	96%	-22 000	6%
4140 Besiktningkostnader	0	-100,0%	0%	-5 000	
4146 Brandskydd	-2 024	22,0%		-2 000	-1%
4160 Trädgård och blommor	-1 535	-82,6%	38%	-18 000	1073%
4161 Mark/gård/utemiljö Planteringar	-1 261			-17 000	1248%
4190 Övriga köpta tjänster	-647	-75,4%	3%		-100%
Summa Fastighetsskötsel och städ	-85 782	-18,2%	84%	-127 000	48%
REPARATIONER					
4300 Reparationer	-919	-98,4%	2%	-55 000	5885%
4352 Fasader	-52 164			0	-100%
4361 Gård/markytor	-6 610			0	-100%
Summa Reparationer	-59 693	6,8%	119%	-55 000	-8%
PLANERAT UNDERHÅLL					
4301 Planerade underhåll (används ej)	0		0%	-45 000	
Summa Planerat underhåll	0		0%	-45 000	
TAXEBUNDNA KOSTNADER					
4611 Fastighetsel	-15 088	-8,9%	84%	-17 000	13%
4623 Fjärrvärme	-199 301	8,5%	103%	-222 000	11%
4630 Vatten	-46 381	1,3%	101%	-64 000	38%
4640 Sophämtning	-18 947	-6,8%	102%	-22 000	16%
4641 Grovsopor, tidningar	-5 443	11,9%	127%	-4 800	-12%
Summa Taxebundna kostnader	-285 160	5,1%	102%	-329 800	16%
ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER					
4710 Fastighetsförsäkringar	-18 186	6,6%	105%	-20 000	10%
4760 Kabel-TV	-20 152	10,3%	101%	-22 000	9%
Summa Övriga driftskostnader	-38 338	8,5%	103%	-42 000	10%
FASTIGHETSSKATT					
4800 Fastighetsskatt	-28 257	3,3%		0	-100%
4805 Beräknad fastighetsskatt	0		0%	-29 000	
Summa Fastighetsskatt	-28 257	3,3%	98%	-29 000	3%
Summa driftkostnader	-497 230	0,5%	100%	-627 800	26%
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER					
FÖRBRUKNINGSinVENTARIER OCH FÖRBRUKNINGSMATERIAL					
5460 Förbrukningsmaterial	-3 120	149,8%	26%	-1 000	-68%
Summa Förbrukningsinventarier och förbrukningsmateri	-3 120	149,8%	26%	-1 000	-68%
KONTORSMATERIEL					
6100 Kontorsmtrl trycksaker	-1 526	56,8%	102%	-2 000	31%
Summa Kontorsmateriel	-1526	56,8%	102%	-2 000	31%

TELE OCH POST					
6250 Postbefordran	-382	558,6%	382%	-1 000	162%
Summa Tele och post	-382	558,6%	382%	-1000	162%
FÖRVALTNINGSKOSTNADER					
6420 Revisionsarvoden	-8 063	0,8%	101%	-9 000	12%
6470 Styr.möte/stämma/städdag	-2 267	95,3%	151%	-4 000	76%
6480 Arvode ekonomisk förvaltning	-36 116	5,7%	103%	-38 000	5%
6482 Extradebitering förvalt.	-3 227	63,3%	129%	-2 000	-38%
Summa Förvaltningskostnader	-49 673	9,6%	106%	-53 000	7%
ÖVRIGA EXTERNA TJÄNSTER					
6560 Serv.avg branschorg.	-4 490	1,6%	90%	-5 000	11%
6570 Bankkostnader	-3 510	-1,6%	88%	-4 000	14%
Summa Övriga externa tjänster	-8 000	0,2%	89%	-9 000	13%
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER					
6950 Tillsynsavgifter Myndigheter	-2 620			0	-100%
6990 Övriga externa kostnader	-1 241	-22,4%	31%	-4 000	222%
Summa Övriga externa kostnader	-3 861	141,3%	97%	-4 000	4%
Summa övriga externa kostnader	-66 562	16,4%	90%	-70 000	5%
PERSONALKOSTNADER					
ARVODEN					
6410 Styrelsearvoden	-29 720	-0,9%	99%	-30 000	1%
Summa Arvoden	-29 720	-0,9%	99%	-30 000	1%
SOCIALA OCH ANDRA AVGIFTER ENLIGT LAG OCH AVTAL					
7510 Lagstadgade arb giv avg	-6 934	-13,8%	82%	-11 000	59%
Summa Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal	-6 934	-13,8%	82%	-11 000	59%
Summa personalkostnader	-36 654	-3,7%	95%	-41 000	12%
Resultat före Avskrivningar	219 834	9,3%	107%	117 200	-47%
AVSKRIVNINGAR					
7821 Avskrivn byggnader	-5 940	0,0%	100%	-6 000	1%
7822 Avskrivning fast. förbättr	-85 392	0,0%	100%	-86 000	1%
7830 Avskrivn maskiner o inv	-7 572	33,3%	100%	-8 000	6%
Summa avskrivningar	-98 904	2,0%	100%	-100 000	1%
Summa Rörelsekostnader	-699 350	1,8%	90%	-838 800	20%
Rörelseresultat	120 930	16,2%	312%	17 200	-86%
FINANSIELLA POSTER					
RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG					
8111 Utdelningar på andelar i intresseför	0	-100,0%		0	
Summa resultat från andelar i intresseföretag	0	-100,0%		0	
RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER					
8311 Ränteint fr bank	14 681	1123,4%	367%	15 000	2%
8314 Skattefria ränteintäkter	79	1480,0%		0	-100%
8316 Ränta Räntekonto	0	-100,0%		0	
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	14 760	820,2%	369%	15 000	2%
RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER					
8410 Låneräntor	-50 879	51,0%	108%	-82 000	61%
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-50 879	51,0%	108%	-82 000	61%
Resultat efter finansiella poster	84 811	13,7%	-2023%	-49 800	-159%
Årets resultat	84 811	13,7%	-2023%	-49 800	-159%

Fördelning av kostnaderna i Tkr 2023

