

Årsredovisning 2023

Brf Enåsen 18

769636-3477



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Enåsen 18

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning om negativt resultat	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

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.

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.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2018-05-25.

Säte

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lidingö Enåsen 18. Föreningen har 5 bostadsrätter om totalt 942 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB (If).

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

Styrelsens sammansättning

Jonas Ahlgren	Ordförande
Anna Ellingsen Barron	Styrelseledamot
Marcus von Euler	Styrelseledamot
Rebeca Ibarra Olivares	Styrelseledamot
Sara Åsa Linnea Mattsson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen (två ledamöter i förening)

Revisorer

Jacob Andreas Mattsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning (fr.o.m 1 oktober 2020)	Nabo
El förbrukning	GodEl
Elnät	Ellevio
Försäkring	Proinova / If
Vatten och sophämtning	Lidingö Stad

Övrig verksamhetsinformation

Brf Enåsen 18 har till andamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder (samt tomtmark i anslutning till bostäderna) åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen är skuldfri och har god ekonomi med ett positivt kassaflöde. Kostnader för framtida underhåll bedöms vara begränsade då föreningens ena hus totalrenoverades under 2018-2019 och föreningens andra hus är nybyggt 2018-2019 (färdigställdes september 2019).

Föreningen följer en ekonomisk plan som registrerades 21 september 2019. Inga avgiftsändringar är planerade i nuläget.

Förändringar i avtal

Styrelsen förnyade

Övriga uppgifter

Under året har styrelsen förnyat föreningens fastighetsförsäkring via Proinova (Brf Trygg, If). Försäkringen löper till och med 30 april 2024 och förnyas automatiskt på årsbasis.

Under året har föreningen anlitat VINSAB AB för att rensa hängrännor. Arbetet utfördes i oktober 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 8 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	345 372	278 424	237 756	174 096
Resultat efter fin. poster	-343 800	-439 565	-454 484	-366 516
Soliditet (%)	100	100	100	100
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	26 148 000	26 148 000	26 148 000	18 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	367	296	252	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,2	100,0	100,0	0,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta	-	6	-10	-10
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-	166	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	-	26	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	-	192	-	-
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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.

Upplysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningen hade under året ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	51 599 000	-	-	51 599 000
Upplåtelseavgifter	12 501 000	-	-	12 501 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-895 666	-439 565	-	-1 335 231
Årets resultat	-439 565	439 565	-343 800	-343 800
Eget kapital	62 764 769	0	-343 800	62 420 969

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 335 231
Årets resultat	-343 800
Totalt	-1 679 031

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-1 679 031
	-1 679 031

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	345 372	278 424
Övriga rörelseintäkter	3	25 206	1
Summa rörelseintäkter		370 578	278 425
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-238 310	-243 692
Övriga externa kostnader	7	-29 581	-28 566
Personalkostnader	8	-994	-234
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-445 236	-445 236
Summa rörelsekostnader		-714 121	-717 728
RÖRELSERESULTAT		-343 543	-439 303
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-257	-262
Summa finansiella poster		-257	-262
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-343 800	-439 565
ÅRETS RESULTAT		-343 800	-439 565

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	62 324 669	62 769 905
Summa materiella anläggningstillgångar		62 324 669	62 769 905
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 324 669	62 769 905
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 565	32 094
Övriga fordringar	11	330	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	21 213	23 875
Summa kortfristiga fordringar		55 108	55 970
Kassa och bank			
Kassa och bank		218 708	108 909
Summa kassa och bank		218 708	108 909
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		273 816	164 879
SUMMA TILLGÅNGAR		62 598 485	62 934 784

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 100 000	64 100 000
Summa bundet eget kapital		64 100 000	64 100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 335 231	-895 666
Årets resultat		-343 800	-439 565
Summa fritt eget kapital		-1 679 031	-1 335 231
SUMMA EGET KAPITAL		62 420 969	62 764 769
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 647	17 238
Skatteskulder		54 483	33 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	115 386	119 610
Summa kortfristiga skulder		177 516	170 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 598 485	62 934 784

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-343 543	-439 303
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	445 236	445 236
	101 693	5 933
Erhållen ränta	899	0
Erlagd ränta	-1 156	-262
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	101 436	5 671
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	862	-20 785
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	7 501	43 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten	109 799	28 535
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	109 799	28 535
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	108 909	80 374
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	218 708	108 909

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Enåsen 18 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 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	0,83 %
---------	--------

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	345 372	278 424
Summa	345 372	278 424

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-2	1
Elprisstöd	25 208	0
Summa	25 206	1

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Gård/markytor	12 294	0
Summa	12 294	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	124 699	156 613
Vatten	24 717	24 238
Sophämtning	11 974	13 245
Summa	161 390	194 096

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	17 738	16 429
Fastighetsskatt	46 888	33 167
Summa	64 626	49 596

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	7 187	9 220
Juridiska kostnader	2 518	594
Ekonomisk förvaltning	19 876	18 752
Summa	29 581	28 566

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Övriga personalkostnader	994	234
Summa	994	234

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE
RESULTATPOSTER

	2023	2022
Skattefria ränteintäkter	-2	0
Ränta Räntekonto	-897	0
Övriga räntekostnader	1 156	262
Summa	257	262

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 100 000	64 100 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 100 000	64 100 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 330 095	-884 859
Årets avskrivning	-445 236	-445 236
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 775 331	-1 330 095
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	62 324 669	62 769 905
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 649 962</i>	<i>10 649 962</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 597 000	15 597 000
Taxeringsvärde mark	10 551 000	10 551 000
Summa	26 148 000	26 148 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	330	1
Summa	330	1

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 264	6 720
Försäkringspremier	6 069	5 602
Förvaltning	11 880	11 553
Summa	21 213	23 875

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 301	74
El	15 642	33 193
Vatten	9 100	0
Förutbetalda avgifter/hyror	86 343	86 343
Summa	115 386	119 610

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ordinarie sotning av eldstäder den 17 januari 2024 via Skortsensfejarna LJ AB.

Underskrifter

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

Lidingö

Anna Ellingsen Barron
Styrelseledamot

Jonas Ahlgren
Ordförande

Marcus von Euler
Styrelseledamot

Rebeca Ibarra Olivares
Styrelseledamot

Sara Åsa Linnea Mattsson
Styrelseledamot

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

Jacob Andreas Mattsson
Revisor