



# Årsredovisning 2023



**Brf Edö 23-25**

**Org nr 769617-4668**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Edö 23-25, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2 oktober 2007.

#### Föreningens fastighet

Fastighetsbeteckningen, Nacka Orminge 44:3, registrerades såsom hyreshusenhet, bostäder och inköptes av föreningen 2 juli 2008.

Föreningens fastighet består av 10 lägenheter på 40 kvm vardera. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa som också inkluderar maskin, ohyra, husbock samt tillägg för bostadsrätt

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 589 kr per lägenhet 2023.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 6 692 000 kr, varav byggnadsvärdet är 4 292 000 kr och markvärde 2 400 000 kr. Värdeår är 1995.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 5 juni 2008.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	343	321	314	316
Resultat efter finansiella poster	25	-36	-23	78
Soliditet (%)	78,8	78,2	78,0	77,7
Balansomslutning	8 744	8 780	8 853	8 912
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	712	690	690	690
Skuldsättning/kvm (kr)	4 413	4 506	4 598	4 706
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	4 413	4 506	4 598	4 706
Sparande/kvm (kr)	196	340	76	328
Räntekänslighet (%)	6,2	6,5	6,7	6,8
Energikostnad/kvm (kr)	235	201	184	159
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,0	68,3	68,9	78,1

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Balansomslutning

Summan av tillgångssidan eller skuldsidan i balansräkningen.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Räntekänslighet (%)

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

#### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el för laddboxar ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 279 100	170 929	-546 167	-36 132	<b>6 867 730</b>
Disposition av föregående års resultat:		17 049	-53 181	36 132	<b>0</b>
Årets resultat				24 644	<b>24 644</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 279 100</b>	<b>187 978</b>	<b>-599 348</b>	<b>24 644</b>	<b>6 892 374</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-599 348
årets vinst	24 644
	<b>-574 704</b>

behandlas så att	
reservering fond yttre underhåll	17 049
i ny räkning överföres	-591 753
	<b>-574 704</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	342 700	321 150
Övriga rörelseintäkter		42 252	82 975
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>384 952</b>	<b>404 125</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-168 806	-283 816
Övriga externa kostnader		-46 816	-48 540
Personalkostnader	4	-16 468	-16 099
Avskrivningar		-53 719	-53 719
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-285 809</b>	<b>-402 174</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>99 143</b>	<b>1 951</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		414	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 913	-38 083
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-74 499</b>	<b>-38 083</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>24 644</b>	<b>-36 132</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>24 644</b>	<b>-36 132</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	8 382 851	8 436 570
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 382 851</b>	<b>8 436 570</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 382 851</b>	<b>8 436 570</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	-2 300
Övriga fordringar	6	288 471	272 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	14 400	13 471
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>302 871</b>	<b>283 765</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		57 914	59 464
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>57 914</b>	<b>59 464</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>360 785</b>	<b>343 229</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 743 636</b>	<b>8 779 799</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		7 279 100	7 279 100
Fond för yttre underhåll		187 978	170 929
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 467 078</b>	<b>7 450 029</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-599 348	-546 167
Årets resultat		24 644	-36 132
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-574 704</b>	<b>-582 299</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 892 374</b>	<b>6 867 730</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 765 263	1 802 235
Leverantörsskulder		10 540	12 800
Skatteskulder		31 080	29 780
Övriga skulder		59	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	44 320	67 254
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 851 262</b>	<b>1 912 069</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 743 636</b>	<b>8 779 799</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		24 644	-36 132
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		53 719	53 719
Förändring skatteskuld/fordran		1 300	1 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>79 663</b>	<b>18 587</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-2 300	9 832
Förändring av kortfristiga fordringar		33 141	-539
Förändring av leverantörsskulder		-2 260	5 644
Förändring av kortfristiga skulder		-22 876	-6 470
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>85 368</b>	<b>27 054</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-36 972	-36 972
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-36 972</b>	<b>-36 972</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>48 396</b>	<b>-9 918</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		331 772	341 690
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>380 168</b>	<b>331 772</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 150 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	285 000	276 000
P-plats och garage	57 700	45 750
Outhyrda garage och p-platser	0	-600
	<b>342 700</b>	<b>321 150</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Snöröjning/sandning	20 040	21 150
Besiktningkostnader	0	4 509
Reparationer	0	5 334
Planerat underhåll	0	118 353
Fastighetsel	6 959	7 690
Vatten och avlopp	87 012	72 513
Avfallshantering	35 055	36 062
Försäkringskostnader	19 740	18 205
	<b>168 806</b>	<b>283 816</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	7 500	7 500
Revisionsarvode	6 000	6 000
Sociala avgifter	2 968	2 599
	<b>16 468</b>	<b>16 099</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 203 023	9 203 023
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 203 023</b>	<b>9 203 023</b>
Ingående avskrivningar	-766 453	-712 734
Årets avskrivningar	-53 719	-53 719
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-820 172</b>	<b>-766 453</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 382 851</b>	<b>8 436 570</b>
Bokfört värde mark	2 041 182	2 041 182
	<b>2 041 182</b>	<b>2 041 182</b>

### Not 6 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	63	286
Avräkningskonto förvaltare	322 255	272 308
Andra kortfristiga fordringar	-33 847	0
	<b>288 471</b>	<b>272 594</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	6 806	6 128
Ekonomisk förvaltning	7 594	7 344
	<b>14 400</b>	<b>13 472</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	5,13	2024-09-30	1 765 263	1 802 235
			<b>1 765 263</b>	<b>1 802 235</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 765 263	1 802 253

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:  
Årlig amortering enligt villkorsbilagor:  
Lån som förfaller inom ett år: 1 765 263 kr

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
El	693	941
Snöröjning	6 139	2 980
Förutbetalda hyror/avgifter	30 875	56 721
Upplupet revisionsarvode	6 000	6 000
Upplupna sociala avgifter	612	612
	<b>44 319</b>	<b>67 254</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	7 068 000	7 068 000
	<b>7 068 000</b>	<b>7 068 000</b>

Nacka den

Thomas Magnusson  
Ordförande

Stefan Kilander

Min revisionsberättelse har lämnats

Henrik Sundström  
Revisor