

# Årsredovisning 2023

## Brf Enbäret

716456-4747



Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Enbäret

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 15</b> |

## 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 sitt säte i Ludvika kommun.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 1994-10-05 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:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
|-----------------------------|----------------|---------------|

|                      |      |         |
|----------------------|------|---------|
| Del av Knutsbo 7:382 | 1985 | Ludvika |
|----------------------|------|---------|

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam genom Leif Bolander & CO AB.

#### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 814 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Yngve Petersson          | Ordförande      |
| Andreas Jakobsson        | Styrelseledamot |
| Hans Görgen Rohger Givik | Styrelseledamot |
| Jessica Nilsson          | Styrelseledamot |
| Theresa Larsdotter       | Styrelseledamot |

#### Revisorer

|                      |         |                   |
|----------------------|---------|-------------------|
| Karin Camilla Ekehov | Revisor | Modern Ekonomi AB |
|----------------------|---------|-------------------|

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-12-01 med 10,87%.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 25 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 896 714    | 887 548    | 892 482    | 883 200    |
| Resultat efter fin. poster                         | -82 355    | 130 500    | 178 405    | 134 852    |
| Soliditet (%)                                      | 33         | 33         | 31         | 29         |
| Yttre fond                                         | 714 353    | 713 722    | 726 266    | 741 166    |
| Taxeringsvärde                                     | 14 752 000 | 14 752 000 | 14 752 000 | 10 416 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 491        | 487        | 487        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 86,0       | 99,5       | 99,0       | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 2 939      | 3 079      | 3 219      | 3 359      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 2 939      | 3 079      | 3 219      | 3 359      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 64         | 201        | 234        | 212        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 16         | 15         | 14         | 13         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | -          | -          | -          | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | -          | -          | -          | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 16         | 15         | 14         | 13         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,19       | 2,04       | 1,57       | 2,41       |
| Räntekänslighet (%)                                | 5,98       | 6,32       | 6,61       | -          |

**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 vid förlust

Under år 2023 ökade räntekostnaderna för två av föreningens lån med cirka 3 procentenheter. De två lånen är på totalt cirka 4 miljoner kr och den ökade räntan medför en ökad räntekostnad på cirka 120 000 kr.

Föreningen hade en kostnad för självrisk vid en vattenskada på cirka 48 000 kr.

Styrelsearvodet har ökat med 20 000 kr.

Kostnaden för föreningens fastighetsförsäkring har ökat med cirka 14 000 kr.

Åtgärd för att undvika fortsatt förlust är en höjning av avgiften med 500 kr per månad per bostadsrätt som ger en ökad årlig intäkt på 96 000 kr. Höjningen genomfördes under 2023 års sista månad.

### Förändringar i eget kapital

|                       | 2022-12-31       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31       |
|-----------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser              | 320 000          | -                                            | -                               | 320 000          |
| Fond, yttre underhåll | 713 722          | -                                            | 631                             | 714 353          |
| Balanserat resultat   | 1 684 153        | 130 500                                      | -631                            | 1 814 022        |
| Årets resultat        | 130 500          | -130 500                                     | -82 355                         | -82 355          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>2 848 376</b> | <b>0</b>                                     | <b>-82 355</b>                  | <b>2 766 021</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 814 022        |
| Årets resultat      | -82 355          |
| <b>Totalt</b>       | <b>1 731 667</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 35 000           |
| Balanseras i ny räkning              | 1 696 667        |
|                                      | <b>1 731 667</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2023             | 2022            |
|---------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                  |                 |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 896 714          | 887 548         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 139 520          | -1              |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 036 234</b> | <b>887 547</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                  |                 |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -578 423         | -351 494        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -53 373          | -57 291         |
| Personalkostnader                                 | 10            | -59 137          | -32 853         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -198 936         | -198 936        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-889 869</b>  | <b>-640 574</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>146 365</b>   | <b>246 973</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                  |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 219              | 13              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -228 939         | -116 486        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-228 720</b>  | <b>-116 473</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-82 355</b>   | <b>130 500</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-82 355</b>   | <b>130 500</b>  |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                  |                  |
| Byggnad och mark                              | 12  | 6 343 006        | 6 510 106        |
| Maskiner och inventarier                      | 13  | 31 852           | 63 688           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>6 374 858</b> | <b>6 573 794</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>6 374 858</b> | <b>6 573 794</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                  |                  |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 0                | 4 600            |
| Övriga fordringar                             | 14  | 14 283           | 12 910           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15  | 45 752           | 47 895           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>60 035</b>    | <b>65 405</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                  |                  |
| Kassa och bank                                |     | 1 861 094        | 2 003 549        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>1 861 094</b> | <b>2 003 549</b> |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>1 921 129</b> | <b>2 068 954</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>8 295 987</b> | <b>8 642 748</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |     | 320 000          | 320 000          |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 714 353          | 713 722          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>1 034 353</b> | <b>1 033 722</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |     | 1 814 022        | 1 684 153        |
| Årets resultat                               |     | -82 355          | 130 500          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>1 731 667</b> | <b>1 814 653</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>2 766 021</b> | <b>2 848 376</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 1 290 236        | 1 389 488        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>1 290 236</b> | <b>1 389 488</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 4 040 909        | 4 195 921        |
| Leverantörsskulder                           |     | 15 365           | 12 576           |
| Skatteskulder                                |     | 23 786           | 56 577           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 159 670          | 139 810          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>4 239 730</b> | <b>4 404 884</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>8 295 987</b> | <b>8 642 748</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2023             | 2022             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>146 365</b>   | <b>246 973</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 198 936          | 198 936          |
|                                                                                 | <b>345 301</b>   | <b>445 909</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 219              | 13               |
| Erlagd ränta                                                                    | -226 278         | -113 205         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>119 242</b>   | <b>332 717</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 5 370            | -2 269           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -12 803          | 33 695           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>111 809</b>   | <b>364 143</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -254 264         | -254 264         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-254 264</b>  | <b>-254 264</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-142 455</b>  | <b>109 879</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>2 003 549</b> | <b>1 893 670</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 861 094</b> | <b>2 003 549</b> |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Enbäret 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        | 1,76 % |
| Installationer | 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.

| NOT 2, NETTOOMSÄTTNING  | 2023           | 2022           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter, bostäder   | 891 200        | 883 200        |
| Pantförskrivningsavgift | 1 575          | 1 932          |
| Överlåtelseavgift       | 3 939          | 2 416          |
| <b>Summa</b>            | <b>896 714</b> | <b>887 548</b> |

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2023           | 2022      |
|-------------------------------|----------------|-----------|
| Vidarefakturerering           | 74 039         | 0         |
| Öres- och kronutjämnning      | -2             | -1        |
| Försäkringsersättning         | 65 483         | 0         |
| <b>Summa</b>                  | <b>139 520</b> | <b>-1</b> |

Varav 74 039 kronor avser vidarefakturerering försäkringsärende.

| NOT 4, LÖPANDE REPARATIONER OCH UNDERHÅLL | 2023           | 2022          |
|-------------------------------------------|----------------|---------------|
| Löpande reparationer och underhåll        | 45 238         | 46 888        |
| Löpande rep och underhåll installationer  | 84 321         | 24 788        |
| Reparation försäkringsskada               | 113 783        | 0             |
| <b>Summa</b>                              | <b>243 342</b> | <b>71 676</b> |

| NOT 5, FASTIGHETSSKÖTSEL   | 2023           | 2022          |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Vidarefakturerering extern | 74 039         | 0             |
| Yttre skötsel              | 10 099         | 19 869        |
| Vinterunderhåll            | 24 311         | 11 098        |
| <b>Summa</b>               | <b>108 449</b> | <b>30 967</b> |

Varav 74 039 kronor avser fakturerering försäkringsärende.

| NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL | 2023     | 2022          |
|----------------------------|----------|---------------|
| Planerat underhåll         | 0        | 34 369        |
| <b>Summa</b>               | <b>0</b> | <b>34 369</b> |

| NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2023          | 2022          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsel                | 29 333        | 26 520        |
| Sophämtning                 | 37 726        | 36 486        |
| <b>Summa</b>                | <b>67 059</b> | <b>63 006</b> |

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

|                        | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 48 934         | 40 836         |
| Fastighetsskatt        | 110 640        | 110 640        |
| <b>Summa</b>           | <b>159 574</b> | <b>151 476</b> |

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

|                                    | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Avg juridiska åtgärder             | 1 250         | 0             |
| Revisionsarvoden                   | 6 000         | 5 000         |
| Ekonomisk förvaltning              | 34 424        | 33 944        |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 1 406         | 238           |
| Överlåtelsekostnad                 | 3 939         | 2 416         |
| Pantsättningskostnad               | 1 575         | 1 932         |
| Övr förvaltningskostnader          | 1 347         | 1 347         |
| Bankkostnader                      | 3 432         | 3 066         |
| Övriga externa tjänster            | 0             | 9 348         |
| <b>Summa</b>                       | <b>53 373</b> | <b>57 291</b> |

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

|                  | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 45 000        | 25 000        |
| Sociala avgifter | 14 137        | 7 853         |
| <b>Summa</b>     | <b>59 137</b> | <b>32 853</b> |

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

| <b>RESULTATPOSTER</b>                               | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 228 801        | 116 459        |
| Övriga räntekostnader                               | 138            | 27             |
| <b>Summa</b>                                        | <b>228 939</b> | <b>116 486</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 10 454 350        | 10 454 350        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>10 454 350</b> | <b>10 454 350</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 944 244        | -3 777 144        |
| Årets avskrivning                             | -167 100          | -167 100          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 111 344</b> | <b>-3 944 244</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>6 343 006</b>  | <b>6 510 106</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>976 000</i>    | <i>976 000</i>    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 11 648 000        | 11 648 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 3 104 000         | 3 104 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>14 752 000</b> | <b>14 752 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 318 400         | 318 400         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>318 400</b>  | <b>318 400</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -254 712        | -222 876        |
| Avskrivningar                         | -31 836         | -31 836         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-286 548</b> | <b>-254 712</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>31 852</b>   | <b>63 688</b>   |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto               | 14 283        | 12 910        |
| <b>Summa</b>              | <b>14 283</b> | <b>12 910</b> |

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

| INTÄKTER           | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--------------------|---------------|---------------|
| Försäkringspremier | 45 752        | 39 784        |
| Förvaltning        | 0             | 8 111         |
| <b>Summa</b>       | <b>45 752</b> | <b>47 895</b> |

| NOT 15, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank                               | 2024-02-28               | 5,597 %                 | 1 441 792           | 1 541 792           |
| Swedbank                               | 2025-12-22               | 1,560 %                 | 1 389 488           | 1 488 740           |
| Swedbank                               | 2024-03-28               | 5,680 %                 | 2 499 865           | 2 554 877           |
| <b>Summa</b>                           |                          |                         | <b>5 331 145</b>    | <b>5 585 409</b>    |
| Varav kortfristig del                  |                          |                         | 0                   | 4 195 921           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 059 825 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

| INTÄKTER                         | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Utgiftsräntor                    | 7 539          | 6 644          |
| Löner                            | 47 000         | 40 000         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 14 765         | 12 566         |
| Uppl kostn räntor                | 1 766          | 0              |
| Förutbetalda avgifter/hyror      | 81 600         | 73 600         |
| Beräknat revisionsarvode         | 7 000          | 7 000          |
| <b>Summa</b>                     | <b>159 670</b> | <b>139 810</b> |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 9 944 000  | 9 944 000  |

## Underskrifter

Ludvika, 2024-05-13

Ort och datum

Yngve Petersson

Yngve Petersson  
Ordförande

Andreas Jakobsson

Andreas Jakobsson  
Styrelseledamot

Hans-Göran Röhger Givik

Hans-Göran Röhger Givik  
Styrelseledamot

Jessica Nilsson

Jessica Nilsson  
Styrelseledamot

Theresa Larsdotter

Theresa Larsdotter  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-14

Karin Camilla Ekehov

Modern Ekonomi AB  
Karin Camilla Ekehov  
Revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Enbäret

Org.nr 716456-4747

Jag har utfört en revision av årsredovisningen, bokföringen samt styrelsen förvaltning i Bostadsrättsföreningen Enbäret för räkenskapsåret 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

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

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaperna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsen tillämpning av dessa, samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut angivna i stämmoprotokoll, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mina uttalanden enligt nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Ludvika 2024-05-14

Camilla Ekehov  
Revisor