

Årsredovisning för  
**Brf Emilsbacke Ett**  
769636-4244

Räkenskapsåret  
**2023-05-01 - 2024-04-30**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Emilsbacke Ett, 769636-4244 får härmed avge årsredovisning för 2023-05-01 - 2024-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-06-20.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Styrelsesammansättning

Föreningens styrelse har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

#### Ordförande

Lena Dahlström

#### Ordinarie ledamöter

Ann-Charlotte Sköld

Lena Gard

Margareta Hjorth-Vlasic

#### Suppleanter

Katarina Therus

Olivia Magnusson Murray

#### Valberedning

Astrid Renkema

Rickard Burman

#### Föreningsrevisor

Fredrika Moren

#### Förvaltning

Föreningen har biträtts i ekonomiska förvaltningen av FF-Fastighetservice AB.

#### Sammanträden

Under bokföringsåret har 11 stycken sammanträden hållits, ordinarie föreningsstämma hölls 30 Oktober 2023.

#### Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Dina Försäkringar Göta.

#### Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Tureholm 2:393

Byggår: 2019-2020

Taxeringsvärde: 16 340 000 varav byggnadsvärde 12 597 000 kronor

Total boyta: 2143 m<sup>2</sup>

Fastighetens areal: 3747m<sup>2</sup>

Antal lägenheter: 19 stycken

Styrelsen har under året beviljat 2 stycken överlåtelse.

Föreningen har vid årets början 33 medlemmar samt 33 medlemmar vid årets slut.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2 års besiktning

Takreparation (plåtkant runt alla tak på samtliga fastigheter)

Fuktutredning i 3 bostäder, utförd och åtgärdat

Energideklaration utförd

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret:

Takbesiktning

Ser över framtida underhåll av fasader på samtliga fastigheter

## Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Resultat efter finansiella poster	-713 012	-902 383	313 446	-291 000
Soliditet, %	65,7	66	59	-1
Balansomslutning	68 616 505	69 426 984	79 397 798	58 489 528
Årsavgift per kvm	835	546	366	
Lån per kvm	10 781	10 836	10 974	
Vattenkostnad per kvm	46	74		
Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter	100			
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	10 781			
Sparande per kvm	119			
Räntekänslighet	13			

## Förändring eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	46 705 000		-6 367	-902 383
Resultat disp enligt stämmobeslut			-902 383	902 383
Fonddispo enl årsstämmobeslut		85 728	-85 728	-
Årets resultat				-713 012
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>46 705 000</b>	<b>85 728</b>	<b>-994 478</b>	<b>-713 012</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-994 478
Årets resultat	-713 011
<b>Totalt</b>	<b>-1 707 489</b>
Disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan	85 728
Balanseras i ny räkning	-1 793 217
	<b>-1 707 489</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-05-01- 2024-04-30</i>	<i>2022-05-01- 2023-04-30</i>
<b>Nettoomsättning</b>	2	1 788 800	1 128 747
Övriga rörelseintäkter		4 983	-
		<u>1 793 783</u>	<u>1 128 747</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-313 432	-253 005
Övriga externa kostnader	4	-162 846	-355 098
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-968 790	-968 790
<b>Rörelseresultat</b>		<u>348 715</u>	<u>-448 146</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	-24 300
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 323	322 630
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 073 050	-752 567
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-713 012</u>	<u>-902 383</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-713 012</b></u>	<u><b>-902 383</b></u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-04-30	2023-04-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	68 282 620	69 251 410
		<u>68 282 620</u>	<u>69 251 410</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>68 282 620</u>	<u>69 251 410</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 300	-
Övriga fordringar		174 816	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 798	9 766
		<u>195 914</u>	<u>9 841</u>
<b>Kassa och bank</b>		137 971	165 733
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>333 885</u>	<u>175 574</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>68 616 505</u>	<u>69 426 984</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-04-30	2023-04-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 705 000	46 705 000
Fond för yttre underhåll		85 728	-
		<u>46 790 728</u>	<u>46 705 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-994 478	-6 367
Årets resultat		<u>-713 012</u>	<u>-902 383</u>
		<u>-1 707 490</u>	<u>-908 750</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>45 083 238</u>	<u>45 796 250</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7 8	<u>5 805 393</u>	<u>17 416 179</u>
		5 805 393	17 416 179
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		17 298 303	5 805 393
Leverantörsskulder		42 292	48 042
Aktuella skatteskulder		163 400	163 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>223 879</u>	<u>197 720</u>
		<u>17 727 874</u>	<u>6 214 555</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>68 616 505</u>	<u>69 426 984</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-05-01- 2024-04-30</i>	<i>2022-05-01- 2023-04-30</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-713 012	-902 383
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar		968 790	968 790
		<u>255 778</u>	<u>66 407</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>255 778</b>	<b>66 407</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-186 072	8 449 971
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		20 408	-6 773 741
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>90 114</b>	<b>1 742 637</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-4 335 235
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-117 876	-2 294 690
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-117 876</b>	<b>-6 629 925</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-27 762</b>	<b>-4 887 288</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>165 733</b>	<b>5 053 020</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>137 971</b>	<b>165 732</b>

## Noter till kassaflödesanalysen

### *Not Betalda räntor och erhållen utdelning*

	<i>2023-05-01- 2024-04-30</i>	<i>2022-05-01- 2023-04-30</i>
Erhållen ränta	11 323	322 630
Erlagd ränta	-1 074 934	-752 567

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomsten till nominellt värde. Avgifterna periodiseras så att de intäktsförs i den period de tillhör.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnaderna:

<i>Komponent</i>	<i>Avskrivningstid</i>
Stomme och grund	100 år
Värme och sanitet	50 år
Yttertak	40 år
El	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Ventilation	25 år

#### *Personal*

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.



## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegrän och geografisk marknad

### Nettoomsättning

	2023-05-01- 2024-04-30	2022-05-01- 2023-04-30
Årsavgifter bostäder	1 789 806	1 169 676
Öresutjämning	-6,00	-34,00
Avgiftsrabatt bostad	-1 000	-40 895
<b>Summa</b>	<b>1 788 800</b>	<b>1 128 747</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023-05-01- 2024-04-30	2022-05-01- 2023-04-30
Fastighetsskötsel	-19 133	
Reparation och underhåll	-39 845	
Vatten	-98 741	-158 678
Telefon	-5 344	-10 688
Renhållning	-51 692	
Snöröjning	-38 646	-28 823
Försäkringspremier	-60 031	-54 816
<b>Summa</b>	<b>-313 432</b>	<b>-253 005</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-05-01- 2024-04-30	2022-05-01- 2023-04-30
Data	-16 032	
Revisionsarvoden	-25 554	-19 496
Förvaltningsarvode	-41 694	-39 192
Övr. förvaltningskostnader	-77 162	-248
Redovisningstjänster		-36 139
Konsultarvoden		-11 348
Bankkostnader	-2 404	-6 037
Övriga externa kostnader		-242 638
<b>Summa</b>	<b>-162 846</b>	<b>-355 098</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2024-04-30	2023-04-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	70 220 200	15 729 446
-Nyanskaffningar		4 335 234
-Omklassificeringar		50 155 520
Vid årets slut	70 220 200	70 220 200
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-968 790	
-Årets avskrivning	-968 790	-968 790
Vid årets slut	-1 937 580	-968 790
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>68 282 620</b>	<b>69 251 410</b>

### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-04-30	2023-04-30
Vid årets början		50 155 520
Omklassificeringar		-50 155 520
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>		<b>-</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2024-04-30	2023-04-30
Nordea Hypotek 3975 84 23479	2025-04-04	4,98	5 687 517	5 805 393
Nordea Hypotek 3975 83 52695	2025-03-19	4,52	11 610 786	11 610 786
Nordea Hypotek 3975 83 52709	2026-03-18	4,46	5 805 393	5 805 393
			<b>23 103 696</b>	<b>23 221 572</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			235 752	235 752
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			17 062 251	5 569 641
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			17 298 003	5 805 393
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			943 008	943 008
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			21 924 936	22 042 812

### Not 8 Ställda säkerheter

	2024-04-30	2023-04-30
Fastighetsinteckningar	32 000 000	32 000 000
	<b>32 000 000</b>	<b>32 000 000</b>

## Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Årsavgift per kvm	Summan av årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Lån per kvm	Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Vattenkostnad per kvm	Summan av vattenkostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter	Årsavgiften dividerat med totala intäkter
Skuldsättning per kvm total yta	Föreningens skulder dividerat med total intäktsyta
Sparande per kvm	Årets resultat + avskrivningar dividerat med total yta
Räntekänslighet	Låneskulden divideras med årsavgifterna.

## Underskrifter

Trosa, datum enligt digital signering

Lena Dahlström  
Styrelseordförande

Ann-Charlotte Sköld

Lena Gard

Margareta Hjorth-Vlasic

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum för digital signering

Föreningsvald revisor  
Fredrika Moren

Följande handlingar har undertecknats den 23 september 2024



ÅR.pdf

(102532 byte)

SHA-512: 9d3f3c2502affb90b4e6c1acc52744e7afc2f  
836313f38fe9631dae1c9c7d92594ebf9f51d291d92169  
bc27f7ab987f7a75e6d718390390cef34fa95b7468e8f

## Underskrifter

2024-09-22 18:33:31 (CET)



Lena Jeanette Sophie Dahlström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-09-23 16:14:39 (CET)



Ann Charlotte Sköld

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-09-23 19:30:22 (CET)



Lena Gard

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-09-23 19:44:51 (CET)



Margareta Hjorth Vlastic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-09-23 21:30:19 (CET)



Frederica Morén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Årsredovisning 2023/2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

e35ce1822b3d96fb4b772362d0b3f5b0b9fd0eaaf34e29c152ca80c3b70dfa28523d559bb5d8cb363300656e524d49e9d07137a04ee09f10ee4777c41427ac  
f5



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.