

Årsredovisning för

Brf Eriksbergs Torg 2

769628-2230

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Välkommen till Årsredovisningen för Brf Eriksbergs Torg 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2023.

Innehåll:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

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

Kontaktinformation

Postadress: Parkvägen 12, 191 41 Sollentuna

Mail: parkvagen12@outlook.com

Föreningen förvaltas av Valorem Bostadsrättsförvaltning/Wasberg Redovisning AB

Org.nr 556413-2586

Telefon: 08-20 35 03

Mail: info@valorem.se

www.valorem.se

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-09 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-12-28. Föreningen har sitt säte i Sollentuna kommun, Stockholms län.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sollentuna Hökarboden 7	2015-10-26	Sollentuna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår liksom försäkring mot ohyra.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 2015 och har värdeår 2015. Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus på adressen Parkvägen 12 och 12 A-F i Sollentuna. Föreningen har en bostadsyta om 1 072 m² fördelade på 25 lägenheter med tillhörande källarförråd.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
17	2	6	-	-

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- 17 parkeringsplatser
- cykelförråd
- källarförråd

Byggnadens tekniska status

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Utfört underhåll	År
installerat 6 st laddstolpar för elbilar och 2 st motorvärmarettag	2019
OVK och Energideklaration	2020

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningens styrelse.

Föreningens ekonomi

Föreningen tillämpar K2 redovisningsreglerna.

Förening är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Föreningens ekonomi har försämrats betydligt främst på grund av det rådande ränteläget. Avgiften höjdes därför med 25% from Januari 2023 och 5% from Januari 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Av föreningens medlemslägenheter har ingen lägenhet överlåtits under året.

Antalet medlemmar vid årets slut: 40

Överlåtelse – pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke. Bostadsrättsinnehavaren skall skriftligen ansöka om samtycke till upplåtelse hos styrelsen.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Styrelsen har under 2023 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	
Marie-Louise Nyrén	Ordförande	
Nemanja Ratkovic	Ordinarie ledamot	
Noak Löthman	Ordinarie ledamo	
Stefan Wirth	Ordinarie ledamot	tom 20230604
Marzena Piber	Ordinarie ledamot	fom 20230604
Michaela Olderin	Ordinarie ledamot	fom 20230604
Cornelia Stapelfeldt	Suppleant	fom 20230604

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av 2 stycken ledamöter i förening.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Namn

Martin Värild

Revisorer

Namn

Lars Nyren

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET:

Föreningen har enligt tidigare beslut tillhandahållit nya filter. Bytet skall dock utföras av lägenhetsinnehavaren själv. Under våren anlätades en entreprenör för nedtagning av en hel del buskar och ansning av träd i anslutning till parkeringsplatserna. Ytterligare ett av föreningens lån förhandlades om.

Vi skapade en facebookgrupp för alla medlemmar och boende där all information kommer att ligga framöver, det är därför viktigt att alla medlemmar ansluter sig till denna. Vi fick ett tillsynsärende avseende att utföra radonmätning, detta skall ske minst vart 10:e år, då detta gjordes 2015 kom vi överens med kommunen om att utföra detta under 2025. Städdagar genomfördes vår och höst, dock med ett mindre antal som deltog mot tidigare.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET:

Från och med 2024-01-01 höjdes avgiften med 5% på grund av den högre räntan och ökade kostnader för bland annat el, värme och vatten. Diskussion och offertframtagning gällande nytt grus och åtgärning av hål i marken mm pågår och avsikten är att detta ska ske under 2024-2025. Seom har informerat om att ett flertal vattenavstängningar kommer att ske under 2024 på grund av underhållsarbete av vattenledningar.

FLERÅRSÖVERSIKT

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 1 072 kvm bostadsrättsarea, 1 726 totalarea.

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	984 174	763 828	758 786	725 794	728 263
Resultat efter finansiella poster	-166 022	-14 565	23 620	-83 520	9 541
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	820	656	656	625	625
Lån/kvm totalarea	8 522	8 551	8 579	9 013	9 043
Sparande/kvm totalyta, kr	70	150	174	110	164
Räntekänslighet %	15	19	19	21	19
Energikostnad/totalyta, kr	106	102	90	85	53
Soliditet, %*	77	78	78,0	77,0	77,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	52 098 289	1 410 459	-384 042	-14 565
Föregående års resultat			-14 565	14 565
Årets resultat				-166 022
Belopp vid årets utgång	52 098 289	1 410 459	-398 607	-166 022

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Balanserat resultat	-398 607
Årets resultat	-166 022
Totalt	-564 629
Balanseras i ny räkning	-564 629
Totalt	-564 629

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	948 175	763 828
Övriga rörelseintäkter		4 481	-
Summa rörelseintäkter		952 656	763 828
Fastighetskostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	3,4	-343 231	-338 225
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-274 418	-274 418
Summa fastighetskostnader		-617 649	-612 643
Rörelseresultat		335 007	151 185
Finansiella poster			
Ränteintäkter		738	298
Räntekostnader	6	-501 767	-166 048
Summa finansiella poster		-501 029	-165 750
Resultat efter finansiella poster		-166 022	-14 565
Resultat före skatt		-166 022	-14 565
Årets resultat		-166 022	-14 565

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	67 024 499	67 298 917
Summa materiella anläggningstillgångar		67 024 499	67 298 917
Summa anläggningstillgångar		67 024 499	67 298 917
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres - och andra kundfordringar		161 453	153 647
Övriga fordringar, skattekonto		4 505	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	21 864	24 306
Summa kortfristiga fordringar		187 822	177 953
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	835 863	756 098
Summa kassa och bank		835 863	756 098
Summa omsättningstillgångar		1 023 685	934 051
SUMMA TILLGÅNGAR		68 048 184	68 232 968
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		52 098 289	52 098 289
Upplåtelseavgifter		1 410 459	1 410 459
Summa bundet eget kapital		53 508 748	53 508 748
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-398 607	-384 042
Årets resultat		-166 022	-14 565
Summa fritt eget kapital		-564 629	-398 607
Summa eget kapital		52 944 119	53 110 141
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	14 709 490	14 759 490
Summa långfristiga skulder		14 709 490	14 759 490
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19 383	4 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	375 192	358 507
Summa kortfristiga skulder		394 575	363 337
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 048 184	68 232 968

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-166 022	-14 565
Avskrivningar	274 418	274 418
Summa	108 396	259 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	108 396	259 853
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-9 869	-36 090
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	31 238	119 621
Kassaflöde från den löpande verksamheten	129 765	343 384
Investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	50 000	48 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	50 000	48 500
Årets kassaflöde	79 764	294 886
Likvida medel vid årets början	756 098	461 211
Likvida medel vid årets slut	835 863	756 098

Not 1 Noter

Föreningen visar ett negativt resultat, dock är likviditeten god och styrelsens bedömning är att föreningen klarar framtida underhåll genom att avgifterna anpassa efter nuvarande situation och kommande år.

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10:1 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker på basis av föreningens underhållsplan genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Uttag från fond görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets underhållskostnader. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt. Avsättning samt uttag sker efter stämmans godkännande av resultatdispositionen.

Fastighetsavgift

Föreningar beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index.

Föreningen är befriad av fastighetsavgift fram till år 2023. Därefter betalar föreningen 1/2 av kommunal fastighetsavgift under fem år fram till 2028. Därefter betalar föreningen full kommunal fastighetsavgift.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstid tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200 år
-Fastighetsförbättringar	10 år

Mark skrivs inte av

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Lån (kr/kvm)

Den totala räntebärande skulderna genom den totala ytan.

Sparande per kvm

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen. I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Soliditet (%)

Summa eget kapital dividerat med totala tillgångar (balansomslutning). Denna visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet (%)

Föreningens skulder dividerade med totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. För varje procentenhet ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. Värdet brukar bli mellan 1 och 15. Under 5 – bra, Över 10 – inte bra, 20 – mycket illa.

Energikostnad per kvm

Den totala energikostnaden (uppvärmning, el och vatten) genom den totala ytan. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200kr/kvm.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arsavgifter bostäder	879 433	703 546
Hysesintäkter p-platser	51 737	51 750
Överlåtelse, pantsättnings - och andrahandsuthyrningsavgifter	17 005	8 598
Summa	948 175	763 894

Not 3 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret.
Styrelsearvoden har utgått med 0 kr.

Not 4 Drift - fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och städning	24 005	24 965
Löpande reparationer	5 350	5 235
Periodiskt underhåll	13 400	-
Fastighetsel	19 905	27 112
Fjärrvärme	93 181	82 264
Vatten	70 372	68 365
Sophämtning	27 948	26 455
Försäkringspremier	12 415	11 041
Kameral förvaltning (avtal)	46 032	44 396
Övriga förvaltningskostnader	17 640	25 366
Konsultarvoden		6 814
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 509	5 738
Serviceavgifter till branschorganisationer (Bostadsrätterna)	4 830	4 760
Bankavgifter	4 411	4 124
Övriga kostnader	1 233	1 590
Summa	343 231	338 225

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	258 139	258 138
Fastighetsförbättringar	16 279	16 280
Summa	274 418	274 418

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	501 767	166 048
Summa	501 767	166 048

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	51 790 622	51 790 622
-Årets investeringar		-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	51 790 622	51 790 622
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 030 619	-1 756 201
-Årets avskrivningar	-274 420	-274 418
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 305 039	-2 030 619
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	17 538 916	17 538 916
Redovisat värde vid årets slut	67 024 499	67 298 919
Taxeringsvärde byggnad	24 600 000	24 600 000
Taxeringsvärde mark	7 400 000	7 400 000
Summa	32 000 000	32 000 000

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Sollentuna Hökarboden 7

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	4 327	3 762
Kameral förvaltning	11 834	11 508
Bostadsrätterna	4 830	4 830
Teknisk förvaltning	873	4 206
Summa	21 864	24 306

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	835 863	756 098
Summa	835 863	756 098

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<i>Kreditgivare</i>	<i>Räntesats % 2023-12-31</i>	<i>Räntesats % 2022-12-31</i>	<i>Slutbet dag</i>	<i>Belopp 2023-12-31</i>	<i>Belopp 2022-12-31</i>
Stadshypotek		-	-	-	-
Lån 522603	3,540	3,540	2024-10-30	12 051 500	12 101 500
Lån 639675	4,830	2,390	2024-10-30	2 657 990	2 657 990
Summa				14 709 490	14 759 490

Lånen amorteras för nuvarande med 50 000 kronor per år. Om fem år beräknas lånen, med dagens lån, uppgå till 14 459 490 kronor. Lånen förväntas att förlängas vid slutbetalningsdag.

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Fastighetsinteckningar	15 658 000	15 658 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	245 157	237 899
Upplupen ränta	92 501	81 987
Fjärrvärme	13 965	12 752
Fastighetsel	2 261	3 720
Vatten	5 956	6 468
Avfall	2 290	2 619
Årsredovisning	13 062	13 062
Summa	375 192	358 507

Underskrifter

Sollentuna, den 2024-04-22



Nyrén, Marie-Louise



Nemanja Ratkovic



Stefan Wirth



Noak Löthman



Marzena Piber



Michaela Olderin



Cornelia Stapelfeldt

Min revisionsberättelse har lämnats den



Lars Nyrén
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Eriksbergs Torg 2 Organisationsnummer 769628 - 2230

Rapport om årsredovisningen för verksamhetsåret 2023

Vi har granskat årsredovisningen för *Bostadsrättsföreningen Eriksbergs Torg 2*

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden Enligt vår 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. Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen men vill påpeka följande:

- Jag föreslår att Styrelsen fortsätter ser över ränteläget får befintliga lån inför framtida förhandling som sker under 2024.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eriksbergs Torg 2, för år 2023 som av förslaget till dispositioner beträffande vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
Styrelsens ansvar Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut med genomgång av styrelseprotokollen, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Sollentuna 2024 – 04 - 24



Lars Nyren