

Årsredovisning

Brf Studio Ekgården

769630-6930

Styrelsen för Brf Studio Ekgården får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus i Södertälje upplåta bostadslägenheter till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-05. Föreningens ekonomiska plan och stadgar upprättades och registrerades hos Bolagsverket samma dag.

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

Föreningen har sitt säte i Södertälje.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ekgården 1:19	2016	Södertälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If.

Varje lägenhet har individuell uppvärmning via frånluftsvärmepump, golvvärme och radiatorer.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Byggnader och ytor

Fastigheten består av 6 st parhus samt 16 st radhus. Total bostadsyta uppgår till 2 492 kvm.

Föreningen upplåter 22 st lägenheter med bostadsrätt enligt nedan fördelning:

4 rok	6
5 rok	16

Styrelsen

Vid föreningsstämman 2023-06-08 valdes nedan styrelse:

Ellen Lundström	Ordförande
Dusan Andelkovic	Ledamot
Sharbel Drikha	Ledamot

Gabriel Turgay	Suppleant
----------------	-----------

Styrelsen hade under det gångna året haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden och därutöver avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Hallander

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I september höjdes avgift med 5% .Hyran på laddstolpe sänktes från 350kr till 250kr/månad + elförbrukning med rörligt pris. Varje hus har en parkeringsplats som ingår och vi har erbjudit möjlighet till att hyra en till med kostnad på 250kr/månad. Beslut kom fram med parkeringsförbud på gatan. I bristen på parkeringsplats har medlemmar ställts i parkeringskö, 3 parkeringsplatser är kvar till besökande. Under året nekades 2 förfrågningar till andrahandsuthyrning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar per 2023-12-31 uppgick till 43 st.

Under året har 1 st överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	1 557	1 505	1 502	1 401
Resultat efter finansiella poster	-577	-589	-308	-291
Soliditet %	67	67	67	67
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	612			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	98			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	11 452			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	11 452			
Räntekänslighet %	18,73			
Sparande (kr) per kvadratmeter	50			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	54			

El och värme ingår inte i årsavgiften.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår till stor del på grund av stora avskrivningar samt ökade räntekostnader. Efter justering för avskrivningar och underhåll är föreningens ekonomi i balans. Föreningens främsta verktyg för att möta ökade kostnader är genom förändring av årsavgiften. Avgiften höjdes från 2023-09-01, vilket ger full effekt 2024.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 690 000	649 787	-986 261	-589 118	59 764 408
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-589 118	589 118	0
Förändring av underhållsfond		-93 583	93 583		0
Årets resultat				-577 068	-577 068
Belopp vid årets utgång	60 690 000	556 204	-1 481 796	-577 068	59 187 340

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 481 796
Årets resultat	-577 068
<i>Summa</i>	<i>-2 058 864</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	54 555
Balanseras i ny räkning	-2 113 419
<i>Summa</i>	<i>-2 058 864</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Avgifter	2, 3	1 556 551	1 505 036
Övriga rörelseintäkter		0	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 556 551	1 505 036
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5	-226 328	-206 010
Reparation och underhåll	6, 7	-120 083	-200 731
Övriga externa kostnader	8	-92 393	-261 247
Personalkostnader		-63 475	-62 553
Avskrivningar på byggnad och byggnadsinventarier		-701 058	-694 871
Summa rörelsekostnader		-1 203 337	-1 425 412
Rörelseresultat		353 214	79 624
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-930 291	-668 742
Summa finansiella poster		-930 282	-668 742
Resultat efter finansiella poster		-577 068	-589 118
Resultat före skatt		-577 068	-589 118
Årets resultat		-577 068	-589 118

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	87 105 645	87 800 516
Inventarier, verktyg och installationer	10	55 688	–
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	–	61 875
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		87 161 333	87 862 391
Summa anläggningstillgångar		87 161 333	87 862 391
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		533	524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 701	19 923
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		11 234	20 447
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		734 577	805 881
<i>Summa kassa och bank</i>		734 577	805 881
Summa omsättningstillgångar		745 811	826 328
SUMMA TILLGÅNGAR		87 907 144	88 688 719

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	60 690 000	60 690 000	
Fond för yttre underhåll	556 204	649 787	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>61 246 204</i>	<i>61 339 787</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-1 481 796	-986 261	
Årets resultat	-577 068	-589 118	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 058 864</i>	<i>-1 575 379</i>	
Summa eget kapital	59 187 340	59 764 408	
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	18 662 500	28 537 500
Summa långfristiga skulder	18 662 500	28 537 500	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	9 875 000	225 000
Leverantörsskulder		35 680	18 401
Övriga skulder		–	29 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		146 624	114 175
Summa kortfristiga skulder	10 057 304	386 811	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	87 907 144	88 688 719	

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	353 214	79 624
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	701 058	694 871
Erhållen ränta	9	-
Erlagd ränta	-930 291	-668 742
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>123 990</i>	<i>105 753</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	9 213	168 812
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	20 493	8 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten	153 696	283 277
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-61 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-61 875
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-225 000	-225 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-225 000	-225 000
Årets kassaflöde	-71 304	-3 598
Likvida medel vid årets början	805 881	809 479
Likvida medel vid årets slut	734 577	805 881

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100
Inventarier, verktyg och installationer	10	10

Not 2 Avgifter	2023	2022
Årsavgifter	1 523 920	1 498 944
Överlåtelse-, pant- och påminnelseavgifter	7 221	4 138
Avgift laddplats	5 720	1 050
El laddplats	10 440	904
Hyra parkering	9 250	–
	1 556 551	1 505 036

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår vatten, avfallshantering, en parkeringsplats samt sedvanligt underhåll.

Not 4 Taxebundna kostnader	2023	2022
El	-16 973	-14 401
Vatten och avlopp	-116 654	-108 833
Sophämtning	-61 971	-58 935
Fastighetsförsäkring	-27 775	-23 532
	-223 373	-205 701

Not 5 Förvaltningstjänster	2023	2022
Förbrukningsmaterial	-2 955	-309
	-2 955	-309

Not 6	Reparation och underhåll	2023	2022
	Reparation bostäder	-48 881	-6 383
	Reparation installationer	-3 588	-1 898
	Reparation markytor, utemiljö	-1 141	-7 454
	Snöröjning och halkbekämpning	-66 473	-36 858
		-120 083	-52 593

Not 7	Planenligt underhåll	2023	2022
	Underhåll huskropp utvändigt	–	-148 138
		–	-148 138

Not 8	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Revision	-22 250	-22 102
	Ekonomisk förvaltning	-40 184	-36 250
	Konsultkostnader	-5 626	-30 100
	Bankkostnader	-6 299	-3 485
	Övriga förvaltningskostnader	-8 193	-6 512
	Överlåtelse- pant- och påminnelseavgifter	-9 842	-4 912
	Förluster på kundfordringar	–	-157 885
		-92 394	-261 246

Styrelsen har beslutat att ej fortsätta utredning av de kundfordringar som funnits kvar sedan 2018 och de har därför bokförts som en kundförlust.

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	90 580 000	90 580 000
	Utgående anskaffningsvärden	90 580 000	90 580 000
	Ingående avskrivningar	-2 779 484	-2 084 613
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-694 871	-694 871
	Utgående avskrivningar	-3 474 355	-2 779 484
	Redovisat värde	87 105 645	87 800 516

Taxeringsvärde byggnad: 27 030 000

Taxeringsvärde mark: 9 340 000

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar	61 875	–
	Utgående anskaffningsvärden	61 875	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-6 187	–
	Utgående avskrivningar	-6 187	–
	Redovisat värde	55 688	–

Not 11	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	61 875	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Nedlagda utgifter	–	61 875
	Omklassificeringar	-61 875	–
	Utgående anskaffningsvärden	0	61 875
	Redovisat värde	0	61 875

Avser laddstolpar

Not 12	Övriga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
	Danske Bank f.n. 4,812%, Rörligt tom 2025-06-30	-9 631 250	-9 631 250
	Danske Bank 2,460%, Bundet tom 2024-07-01	-9 650 000	-9 650 000
	Danske Bank 2,850%, Bundet tom 2025-06-30	-9 256 250	-9 481 250
	Kortfristig del av långfristig skuld	9 875 000	225 000
		-18 662 500	-28 537 500

Årlig amortering uppgår till 225 000 kr.

Ett av lånen förfaller under 2024 och klassificeras som kortfristig skuld även om det omsätts vid förfallodagen.

Not 13	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 000 000	58 000 000
	Summa ställda säkerheter	58 000 000	58 000 000

UNDERSKRIFTER

Södertälje

Ellen Lundström
Styrelseordförande

Dusan Andelkovic

Sharbel Drikha

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 54c355c9-3242-4031-a96e-d2189f94732d

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning 2023 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2024-05-15 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-05-17**.

Lundström, Ellen Sofia

ellen.lundstroem@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "ELLEN
LUNDSTRÖM"

Signerat: 2024-05-15

Andelkovic, Dusan

dule035@yahoo.com



BankID returnerade
personnamnet "DUSAN
ANDELKOVIC"

Signerat: 2024-05-17

Drikha, Sharbel

gabriello2007@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Sharbel Drikha"

Signerat: 2024-05-15

Erik Hallander

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"

Signerat: 2024-05-17

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.