

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Ensätra**

716417-7185

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ensätra, 716417-7185, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Österåkers kommun.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 1997-10-21 hos Bolagsverket.

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

#### Byggnader

##### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 6 flerbostadshus. Vårdeåret är 1982. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 737 m<sup>2</sup>, varav 2 737 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

#### Styrelsen

Ingrid Agneta Ehlén	Ordförande
Ingela Marie Andersson	Ledamot
Lars Eric Långberg	Ledamot
Robin Engström	Ledamot
Jonan Öster	Suppleant
Anna-Marie Åkerlund	Ledamot
Katriina Pernaa	Suppleant

#### Revisorer

Annette Samuelsson

#### Stämmer

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20 .

#### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 39 medlemmar. Under året har en medlem utträtt föreningen. Föreningen har vid årets utgång 38 medlemmar.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under året arbetat löpande med förvaltningen och genomfört löpande underhåll. Utöver löpande drift har omfattande reparation av vtskiktet skett i samband med att målnings och takarbeten genomförts, samt att uppvärmningen av bostäderna förbättrats genom installation av luft-luftvärmepumpar i samtliga 29 lägenheter.

Flerårsöversikt	Belopp i Tkr			
	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 833	1 831	1 775	1 738
Resultat efter finansiella poster	-1 151	-891	-106	-506
Soliditet, %	-	4	9	10
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr)	512	505	533	559
Årsavgifter andel av omsättning, %	98	97		
Energikostnad per kvm	136	130		
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr)	5 287	5 331	5 375	5 419
Ränta per m <sup>2</sup> Boyta	108	67		
Sparande kr m <sup>2</sup> Boyta	88	181		
Räntekänslighet, %	8	8		
Skattvärde byggnad	27 483	27 483	27 483	21 321
Skattvärde mark	17 400	17 400	17 400	13 050

Fluppgifter enligt taxeringsbesked, 2 737 till bostäder.

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt vatten och avlopp.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total belåning i förhållande till årsavgifter.

**Uppllysning vid förlust**

Föreningen uppvisar att negativt resultat för 2023, föreningen har under året utfört större underhållsarbeten som inte är någon återkommande samt de årliga avskrivningarna, tas dessa i beaktning uppvisar föreningen ett positivt resultat.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Frött eget kapital	Total
Vid årets början	775 000	140 471	-278 289	637 182
Disposition enligt årsstammobeslut				
Avsättning till fond för yttre underhåll				-140 471
Balanserat i ny räkning			140 471	140 471
Årets resultat			-1 150 551	-1 150 551
<b>Vid årets slut</b>	<b>775 000</b>	<b>140 471</b>	<b>-1 288 369</b>	<b>-513 369</b>

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-137 818
årets resultat	<u>-1 150 551</u>
Totalt	-1 288 369

Styrelsen föreslår följande disposition:

avsättning till fond för yttre underhållsfond	44 467
nyttjas av fond för yttre underhåll	-184 938
balanseras i ny räkning	<u>-1 147 898</u>
Summa	-1 288 369

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 832 594	1 804 078
Övriga rörelseintäkter		7 097	27 308
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 839 691</b>	<b>1 831 386</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-2 086 669	-1 967 234
Övriga externa kostnader		-42 423	-26 058
Personalkostnader	4	-55 883	-41 025
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-517 656	-513 102
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 702 631</b>	<b>-2 547 419</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-862 940</b>	<b>-716 033</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 897	8 903
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 508	-184 255
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-287 611</b>	<b>-175 352</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 150 551</b>	<b>-891 385</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 150 551</b>	<b>-891 385</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 150 551</b>	<b>-891 385</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	13 223 906	13 741 562
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	829 965	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>14 053 871</u>	<u>13 741 562</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>14 056 671</u>	<u>13 744 362</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	5 661
Övriga fordringar		61	411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 935	59 047
Summa kortfristiga fordringar		<u>65 996</u>	<u>65 119</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		219 189	1 705 192
Summa kassa och bank		<u>219 189</u>	<u>1 705 192</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>285 185</u>	<u>1 770 311</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>14 341 856</u>	<u>15 514 673</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		775 000	775 000
Fond för yttreunderhåll		-	140 471
Summa bundet eget kapital		775 000	915 471
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-137 818	613 096
Årets resultat		-1 150 551	-891 385
Summa fritt eget kapital		-1 288 369	-278 289
<b>Summa eget kapital</b>		-513 369	637 182
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 208 940	7 983 520
Summa långfristiga skulder		6 208 940	7 983 520
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		8 262 500	6 607 592
Leverantörsskulder		133 618	75 147
Skatteskulder		37 149	27 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		213 018	183 720
Summa kortfristiga skulder		8 646 285	6 893 971
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		14 341 856	15 514 673

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	66
-Fastighetsförbättringar	20-25
-Markanläggningar	10

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter	1 673 711	1 641 090
Hyror parkering	36 143	18 120
Vattenintäkter	122 499	144 448
Förseningsintäkter	241	420
	<u>1 832 594</u>	<u>1 804 078</u>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Skötsel utemiljö	869	8 339
Snöröjning	83 836	42 469
Övriga fastighetskostnader	10 269	2 986
Reparationer och underhåll	1 093 638	1 010 110
El	38 562	45 185
Vatten och avlopp	333 882	310 950
Sophantering	98 881	103 186
Försäkringspremier	45 652	52 720
Digitala tjänster (Tv, bredband)	112 630	133 943
Fastighetskatt	268 450	257 346
	<u>2 086 669</u>	<u>1 967 234</u>



#### Not 4 Arvoden

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	46 800	34 784
Sociala avgifter	9 083	6 241
	<b>55 883</b>	<b>41 025</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 541 584	21 480 959
-Nyanskaffningar		60 625
	<b>21 541 584</b>	<b>21 541 584</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 800 022	-7 286 920
-Årets avskrivning enligt plan	-517 656	-513 102
	<b>-8 317 678</b>	<b>-7 800 022</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13 223 906</b>	<b>13 741 562</b>
I anskaffningsvärden ingår mark med	919 000	919 000

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	469 048	469 048
Vid årets slut	469 048	469 048
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-469 048	-469 048
Vid årets slut	-469 048	-469 048
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	-	-
Investeringar, värmepumpar	829 965	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>829 965</b>	<b>-</b>

#### Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

Belopp varmed skuldposten förväntas betalas  
efter mer än fem år efter balansdagen

5 730 252

**5 730 252**

Enligt FAR RevU18, redovisas lån med omsättningsdatum inom tolv månader av balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har för avsikt att omsätta befintliga lån enligt omsättningsdagar och belopp sammanställda nedan, alternativt lösa lån om likviditen medger detta.

## Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	15 555 960	15 555 960
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 555 960</b>	<b>15 555 960</b>

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

## Underskrifter

Akersberga 2024-06-20

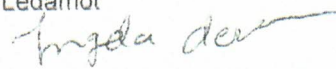


2024

Ingrid Ehrlin  
Styrelseordförande, Ledamot

Ingela Andersson  
Ledamot

2024

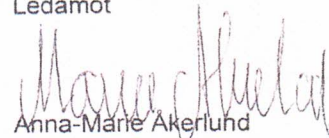


2024

Lars Eric Långberg  
Ledamot

Robin Engström  
Ledamot

2024



Anna-Marie Åkerlund  
Ledamot

2024



Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Annette Samuelsson  
Revisor

Kommentar:  
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma