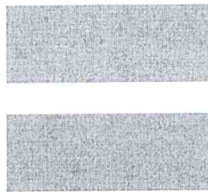




Årsredovisning 2023



Brf Enstagården

Org nr 769601-3007

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Enstagården, med säte i Täby, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-06-19.

Föreningens fastighet

Föreningen registrerades den 15 februari 1996. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ekorren 3, Täby kommun. Nybyggnadsår och värdeår är 1997. Föreningens fastighet är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 7 våningar med 28 bostadsrätter. Den totala boytan är 2 308 kvm. Föreningen disponerar 16 parkeringsplatser i carport samt 4 uteplatser varav 1 med el. Begränsad plats för cyklar.

Lägenhetsfördelning:

10 st	2 rum och kök
13 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök

En av lägenheterna disponeras som föreningslokal.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är tillsammans med Brf Åkerbyparken andelsägare i gemensamhetsanläggningen Ekorren GA: 1 Täby. Gemensamhetsanläggningen omfattar tillfarter till bostadshus och parkeringsområden, gångvägar, garage- och carportplatser samt övriga parkeringsplatser för uthyrning och gästparkeringar samt dag- och spillvattenledningar, sophus, sophantering, belysning samt snöröjning. Lokalgatan, ingående i gemensamhetsanläggningen, är upplåten till kommunens närtrafik.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger full kommunal fastighetsavgift. År 2023 uppgick beloppet till 44 490 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 53 800 000 kronor varav byggnadsvärdet 36 000 000 kronor och markvärdet 17 800 000 kronor. Taxeringsbeslut 2022.

h

ACW
AK
JP

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Avtalet gäller från 2023-01-01. Avtalet förlängs med ett år i taget. Uppsägning 6 månader innan avtalets utgång.

Förvaltning

Föreningen har under året varit ansluten till Bostadsrätterna, som är en medlems- och intresseorganisation för bostadsrättsföreningar.

Under året har föreningen haft avtal med följande leverantörer:

Brandskydd	TMP service- och jouravtal
Ekonomi	Fastum AB
El	Vattenfall/Ellevio
Entrémattor	Elis
Fastighetsskötsel	HSB Täby
Fastighetsstädning	Smart Trappstädning
Försäkring	If
Hissen	Kone serviceavtal
Kabel-TV, bredband, ip-telefoni	Tele2
Porttelefon	Baxec AB
Trädgårdsskötsel	HSB Marksskötsel
Tvättstugan	Electrolux serviceavtal
Snöröjning	Peab via Åkerbyparken
Sophämtning	Urbaser/Kommunen
Sopåtervinning	Stena Recycling AB, PreZero Recycling AB
Telefon (hissen)	Telia
Vatten	Roslagsvatten
Ventilation	Wiab serviceavtal
Värme	Stockholm Exergi AB/Täby Miljövärme AB

Ekonomisk plan

Nuvarande ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket den 3 oktober 1996.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Årsavgiften uppgår till 952 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall ske med minst 0,3 % av taxeringsvärdet (53 800 000 kronor) 161 400 kronor enligt föreningens stadgar. Styrelsen har sedan 2007 en detaljerad underhållsplan på 20 år samt ytterligare en beräknad plan för de därpå kommande 30 åren.

Nuvarande underhållsplan sträcker sig från 2015 till 2035. Underhållsplanen uppdateras från år till år och ligger till grund för avsättningen på 161 400 kr.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

UPP
Fy ACW
AR

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Räntorna på föreningens lån har under året ökat beroende på det finansiella läget och genom de omplaceringar som gjorts.

Föreningen har linjär avskrivning och har haft det sedan starten 1997.

Under året har det amorterats 460 000 kronor.

Fastigheten finansieras genom lån hos Stadshypotek Bank (Handelsbanken Täby).

Per 2023-12-31 är föreningens lån 19 572 250 kronor.

<i>Lån nr</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Datum för omsättning av lån</i>	<i>Lånebelopp</i>
573099	3,84%	2026-03-30	4 000 000
248826	0,82%	2024-03-01	4 290 000
309753	0,99%	2025-09-30	4 000 000
523538	4,01%	2025-10-30	2 182 250
381928	0,95%	2026-06-30	2 180 000
467427	2,68%	2027-04-30	2 920 000

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ann-Christine Kinch	Ordförande
Birgitta Hallstensson Franzén	Vice ordförande
Ulf Ponsler	Ekonomi
Ann-Charlotte Wallin	Sekreterare
Inger Pettersson	Ledamot
Marianne Björk	Suppleant
Hans Blomqvist	Suppleant
Anders Wretling	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med If.

Arvoden till styrelsemedlemmar och suppleanter uppgår till 68 000 kronor.

Styrelsen beslutade om 7 % höjning av månadsavgifterna fr o m januari 2023.

Revisorer

Barbro Lillkaas	Ordinarie	Actus revision AB
Caroline Ståhlberg	Suppleant	Islinge Revision AB

Valberedning

Elisabeth Johansson	Sammanställande
Ylva Lindskog	

Ch

MLP
ACW
AK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande underhållsarbeten enligt planen genomförts

Stamspolning av avlopp i kök och badrum i två lägenheter på entréplanet till en kostnad av 4820 kr.
Renovering av hissen under våren 2023 till en kostnad av 525 000 kr. Totalkostnaden för dessa underhållsarbeten uppgick till 529 820 kr. Av dessa 529 820 kr föreslås 261 605 kr täckas med medel från föreningens fond för framtida fastighetsunderhåll.

Dessutom har följande arbeten och aktiviteter utförts

Fortsatt hantering av vattenskadan i klubblokalen
Inköp av möbler till klubblokalen och tvätt av matta.
Självrisk för vattenskadan har betalats under 2023
Invigning av klubblokalen efter renoveringen.
Justering av hissdörrarna efter renoveringen
Årlig kontroll av brandskyddet
Skyddsrummet har inspekterats, kompletterats med material och besiktigats utan krav på åtgärd.
Rökluckan åtgärdad efter blixtnedslag. Skadan ligger öppen hos IF under 2 år.
Undercentralen har varit i behov av ett flertal åtgärder under året. Cirkulationspumpen för varmvatten samt två olika packningar utbytta allt till en sammanlagd kostnad av 49 726 kr.
Genomgång av undercentralen med leverantör och styrelse
Föreningen har sökt och fått elstöd med 11 990 kr från Skatteverket
Ompackning av kranar i kök och badrum i några lägenheter till en kostnad av 13 155 kr.
Installerat 7 laddstationer i garage och 1 laddstation utomhus samt erhållit bidrag med 53 500 kr från Naturvårdsverket.
Installerat e-post för att underlätta för leverantörer
Årlig tvättning av samtliga kärl i soprummet
Tillsyn av fastigheten enligt stadgarna tillsammans med HSB.
Tillsyn av lägenheterna
Uppdaterat stadgarna
Placerat sparkapital till god ränta.
Uppdaterat ordnings- och trivselreglerna
Styrelsen har haft årliga höst- och vårträffar med Brf Åkerbyparken.
Vår- och höststädning har genomförts av medlemmarna.
Julmingel har anordnats av trivselgruppen

Under 2024 planerar föreningen genomföra:

Spolning av avlopp på entréplanet enligt underhållsplanen.
Beskrining av träd.

Information till medlemmar

Under året har 9 "styrelsen informerar" lämnats ut till medlemmarna.
Därutöver finns föreningens hemsida, enstagarden.bostadsrattarna.se, med basinformation om föreningen såsom årsredovisning, stadgar, trivselregler och mäklarinformation.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	33
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	34

Fyra överlåtelse har skett under året.

WJP
Fuf
ACW
AK

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 258	2 108	2 107	2 106
Resultat efter finansiella poster	-83	376	421	477
Soliditet (%)	41,6	41,1	40,0	38,7
Årets resultat exkl. avskrivningar	117	576	621	677
Låneräntor kr / kvm boyta	170	113	121	160
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	952	890	890	890
Skuldsättning per kvm (kr)	8 480	8 679	8 896	9 156
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	8 480	8 679	8 896	9 156
Sparande per kvm (kr)	357	277	297	333
Räntekänslighet (%)	8,9	9,8	10,0	10,3
Energikostnad per kvm (kr)	166	166	166	148
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,3	97,4	97,4	97,5

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Låneräntor/kvm (kr)

Föreningens totala lånekostnader dividerat med boyta.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

h

UUP
ACW
AK

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att föreningen haft stora underhållskostnader som genomförts och kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31. Föreningens räntekostnader för fastighetslån har ökat med 51% från föregående år.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 300 000	1 300 496	3 372 590	376 100	14 349 186
Disposition av föregående års resultat:		149 400	226 700	-376 100	0
Årets resultat				-82 849	-82 849
Belopp vid årets utgång	9 300 000	1 449 896	3 599 290	-82 849	14 266 337

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 599 290
årets förlust	-82 849
	3 516 441

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	161 400
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	-261 605
i ny räkning överföres	3 616 646
	3 516 441

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 258 174	2 108 058
Övriga rörelseintäkter		85 731	0
Summa rörelseintäkter		2 343 905	2 108 058
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 652 123	-1 038 510
Övriga externa kostnader	4	-146 991	-158 248
Styrelsekostnader	5	-74 889	-74 560
Avskrivningar		-200 000	-200 000
Summa rörelsekostnader		-2 074 004	-1 471 318
Rörelseresultat		269 901	636 740
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 109	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-392 859	-260 649
Summa finansiella poster		-352 750	-260 640
Resultat efter finansiella poster		-82 849	376 100
Årets resultat		-82 849	376 100



ACW 6p
AK

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	30 645 728	30 845 728
Summa materiella anläggningstillgångar		30 645 728	30 845 728
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i föreningslokal	7	230 000	230 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		230 000	230 000
Summa anläggningstillgångar		30 875 728	31 075 728
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	637 180	794 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	128 757	115 775
Summa kortfristiga fordringar		765 937	909 916
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 654 259	2 926 073
Summa kassa och bank		2 654 259	2 926 073
Summa omsättningstillgångar		3 420 196	3 835 989
SUMMA TILLGÅNGAR		34 295 924	34 911 717



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 300 000	9 300 000
Fond för yttre underhåll		1 449 896	1 300 496
Summa bundet eget kapital		10 749 896	10 600 496
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 599 290	3 372 591
Årets resultat		-82 849	376 100
Summa fritt eget kapital		3 516 441	3 748 691
Summa eget kapital		14 266 337	14 349 187
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	14 822 250	15 572 250
Summa långfristiga skulder		14 822 250	15 572 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 750 000	4 460 000
Leverantörsskulder		155 931	331 521
Skatteskulder		5 674	3 999
Övriga skulder		413	17 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	295 319	177 387
Summa kortfristiga skulder		5 207 337	4 990 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 295 924	34 911 717



 ACW Up
AK

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-82 849	376 100
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	200 000	200 000
Förändring skatteskuld/fordran	1 675	1 680

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

118 826 577 780

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	152 065	-187 199
Förändring av leverantörsskulder	-175 590	199 492
Förändring av kortfristiga skulder	100 970	-104 214

Kassaflöde från den löpande verksamheten

196 271 485 859

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-460 000	-500 000
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-460 000 -500 000

Årets kassaflöde

-263 729 -14 141

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	3 533 808	3 547 948
--	-----------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	3 270 079	3 533 807
--	-----------	-----------

UVP
ACW vp
Pvt AK

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 190 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 198 144	2 053 758
P-plats och garage	54 350	50 350
Intäkt gästlägenhet	4 200	2 500
Cykelförråd	1 475	1 450
Öreutjämning	5	0
	2 258 174	2 108 058

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	60 231	48 742
Trädgårdsskötsel	24 929	32 934
Städkostnader	30 258	37 372
Hyra av entrémattor	12 340	11 485
Snöröjning/sandning	9 162	12 305
Serviceavtal	25 992	22 852
Hisservice/besiktning	29 210	30 001
Portar	87	1 489
Gemensamhetsanläggning	18 257	23 473
Reparationer	68 992	143 917
Underhåll	707 412	64 218
Fastighetsel	56 336	82 238
Uppvärmning	295 254	269 259
Vatten och avlopp	32 680	32 051
Avfallshantering	78 074	73 634
Försäkringskostnader	61 397	59 445
Självrisker	29 623	0
Kabel-tv	95 600	88 020
Bredband	1 401	3 188
Hyra cykelförråd	3 056	0
Förbrukningsinventarier	6 193	0
Förbrukningsmaterial	5 639	1 886
	1 652 123	1 038 509

WPP ACW gp
Fol AK

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	44 492	42 532
Telefoni	10 040	6 726
Porto	150	477
Kontorsmaterial	8 894	9 196
Föreningsgemensamma kostnader	4 563	13 549
Revisionsarvode	24 300	22 181
Ekonomisk förvaltning	45 364	44 284
Bankkostnader	2 109	2 270
Medlems-/föreningsavgifter	0	4 970
Gåvor	2 647	2 445
Övriga poster	4 433	9 618
	146 992	158 248

Not 5 Styrelsekostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	67 952	67 653
Sociala avgifter på arvoden	6 937	6 907
	74 889	74 560

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 529 228	35 529 228
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 529 228	35 529 228
Ingående avskrivningar	-4 683 500	-4 483 500
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 883 500	-4 683 500
Utgående redovisat värde	30 645 728	30 845 728
Taxeringsvärden byggnader	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärden mark	17 800 000	17 800 000
	53 800 000	53 800 000

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i föreningslokal	230 000	230 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	230 000	230 000
Utgående redovisat värde	230 000	230 000

M

*UWP
AKW
744
AK*

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	21 360	9 115
Kortfristig fordring	0	177 292
Avräkningskonto förvaltare	615 820	607 734
	637 180	794 141

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
IF Försäkring	70 896	61 397
Medlemskap	4 970	0
HSB Stockholm	16 418	15 284
Fastum	11 688	11 341
Tele2	24 785	24 188
Telia	0	1 732
Brf Åkerbyparken	0	1 833
	128 757	115 775

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Omsättning av lån	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek 467427	2,68	2027-04-30	2 920 000	3 080 000
Stadshypotek 523538	4,01	2025-10-30	2 182 250	2 182 250
Stadshypotek 573099	3,84	2026-03-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek 248826	0,82	2024-03-01	4 290 000	4 290 000
Stadshypotek 309753	0,99	2025-09-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek 381928	0,95	2026-06-30	2 180 000	2 480 000
			19 572 250	20 032 250
Kortfristig del av fastighetslån			4 750 000	4 460 000

Föreningen har lån som förfaller till omläggning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånet kommer att förlängas vid förfall.

Årlig amortering: 460 000 kr

Lån som förfaller till omläggning inom ett år: 4 290 000 kr

h

UVP
del *ACW up*
AK

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Låneräntor	34 089	34 684
Reparation	0	29 756
Revision	21 000	21 000
Fastighetsel	5 708	11 331
Fjärrvärme	44 936	40 577
Avfallskostnader	4 129	2 801
Porttelefon	243	0
Förutbetalda avgifter och hyror	185 213	35 189
Övriga administrationskostnader	0	2 049
	295 318	177 387

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 170 000	26 170 000
	26 170 000	26 170 000

Täby den 24 APRIL 2024


Ann-Christine Kinch
Ordförande


Ann-Charlotte Wallin

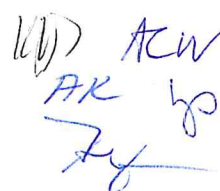

Birgitta Hallstensson Franzen


Ulf Ponsler


Inger Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats 25/4 2024


Barbro Lillkaas
Auktoriserad revisor
Actus revision AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen

Enstagården

Org.nr 769601-3007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Enstagården för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet

om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Enstagården för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

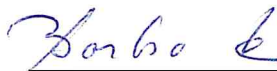
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot

föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 april 2024



Barbro Lillkaas
Auktoriserad revisor