

Brf Enstigen
Org nr 716412-2280

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Föreningens styrelse har sitt säte i Valskog, Kungsörs Kommun.
Ekonomisk plan registrerades 1992-11-13. Föreningens aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-05-02.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-28 och därpå följande styrelsekonstituerang, haft följande sammansättning:

Vald till stämman		
Annette Holst	Ordförande	2026
Camilla Andersson	Ledamot	2026
Jonny Andersson	Ledamot	2025
Linnéa Carlsson	Suppleant	2025
Robin Schlimme	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Camilla Lindstaf, Toresson Revision AB.

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

Föreningsstämman reserverade 41 000 kr i arvode till styrelsen att fritt fördela inom sig.

Föreningen registrerades 1984-10-10 och förvärvade fastigheteerna Berg 10, Berg 10 och Berg 72 i Kungsörs kommun. Fastigheterna består av 15 lägenheter fördelade på 9 småhus. Byggnadsår och värdeår 1984. Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 r.o.k.	2 st
3 r.o.k	7 st
4 r.o.k	6 st
Total boyta är 1 303,2 m ²	

Ingen bostadsrätt har överlåtits under året.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig t.o.m. år 2032.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen, i försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för lägenheterna.

Föreningen har avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB (MBF) om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 2,5 % fr.o.m. 2024-04-01.

Vid extra föreningsstämmor 2023-11-28 och 2024-03-21, fattat beslut om att anta nya stadgar för föreningen. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2024-05-02.

Under räkenskapsåret har föreningen fått ett nytt taxeringsbeslut, gällande åren 2024-2026. Taxeringsvärdet framgår av not 9.

Styrelsen beslutade i samband med höstens budgetarbete att höja årsavgifterna med 1,5 % gällande fr.o.m. 2025-01-01.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	763 114	748 619	754 234	747 636
Resultat efter finansiella poster	kr	-227 501	-226 668	216 049	373 601
Soliditet	%	21	22	24	30
Likviditet	%	358	247	365	841
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	585	574	574	574
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	585	574		
Skuldsättning per kvm	kr	4 415	4 511	4 608	3 147
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 415	4 511	4 608	3 147
Energikostnad per kvm	kr	0	3	0	0
Räntekänslighet (grundavgift)	%	7,6	7,9	8,0	5,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	7,6	7,9		
Sparande per kvm	kr	286	269	320	353
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	99,81	68,48		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel, värme, vatten ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning om Sparande; År 2023 är nyckeltalet är justerat med intäkter för försäkringsersättning 343 197 kr, och kostnader för försäkringsskador 629 758 kr.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än enskilda års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Under året har periodiska underhållsåtgärder påverkat resultatet negativt, kostnaderna belastar föreningens underhållsfond, se not 5.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	241 500	1 475 313	297 682	-226 668
Reservering till yttre fond		28 300	-28 300	
Ianspråktagande av yttre fond		-56 250	56 250	
Balansering av föregående års resultat			-226 668	226 668
Årets resultat				-227 501
Belopp vid årets utgång	241 500	1 447 363	98 964	-227 501

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	98 964
Årets resultat	-227 501
	-128 537

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	29 600
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-365 625
I ny räkning balanseras	207 488
	-128 537

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-227 501
Dispositioner	336 025
Årets resultat efter dispositioner	108 524

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 111 338
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	763 114	748 619
Övriga rörelseintäkter		0	343 197
Summa rörelseintäkter		763 114	1 091 816
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-148 474	-775 932
Periodiskt underhåll	5	-365 625	-56 250
Övriga externa kostnader	6	-59 833	-60 432
Arvoden och personalkostnader	7	-51 567	-48 625
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-234 862	-234 862
Summa rörelsekostnader		-860 361	-1 176 101
Rörelseresultat		-97 247	-84 285
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	27 298	19 021
Finansiella kostnader		-157 552	-161 404
Summa finansiella poster		-130 254	-142 383
Resultat efter finansiella poster		-227 501	-226 668
Årets resultat		<u>-227 501</u>	<u>-226 668</u>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-227 501	-226 668
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		365 625	56 250
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-29 600	-28 300
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u>108 524</u>	<u>-198 718</u>

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	6 525 729	6 760 591
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 525 729	6 760 591
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		6 528 529	6 763 391
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	2
Övriga fordringar	11	221	103 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 112	36 249
Klientmedel i SHB		872 492	1 167 412
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		912 825	1 306 758
Summa omsättningstillgångar		912 825	1 306 758
Summa tillgångar		7 441 354	8 070 149

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

241 500

241 500

Fond för yttre underhåll

1 447 363

1 475 313

Summa bundet eget kapital

1 688 863

1 716 813

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

98 964

297 682

Årets resultat

-227 501

-226 668

Summa fritt eget kapital

-128 537

71 014

Summa eget kapital

1 560 326

1 787 827

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

4 690 836

5 752 156

Summa långfristiga skulder

4 690 836

5 752 156

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 061 320

126 320

Leverantörsskulder

0

100

Skatteskulder

3 367

5 368

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

125 505

398 378

Summa kortfristiga skulder

1 190 192

530 166

Summa eget kapital och skulder

7 441 354

8 070 149

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	-97 247	-84 285
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	234 862	234 862
Erhållen ränta	20 906	19 021
Erhållna utdelningar	6 392	0
Erlagd ränta	-157 552	-161 404
	7 361	8 194
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	99 013	-104 825
Ökning/minskning leverantörsskulder	-100	100
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-274 874	-442
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-168 600	-96 973

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-513 384
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-513 384

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-126 320	-126 320
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-126 320	-126 320

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	1 167 412	1 904 089
Likvida medel vid årets slut	872 492	1 167 412

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är fr.o.m. räkenskapsår 2022 upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,41 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas). Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifters andel i procent

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	761 640	747 636
Övriga intäkter	1 474	5 630
Brutto	763 114	753 266
Hysesförluster vakanser bostäder (vattenskada)	0	-4 647
Summa nettoomsättning	763 114	748 619

Årsavgiften tillsammans med föreningens övriga intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Reparationer, löpande underhåll *	33 742	659 946
Elavgifter	0	3 859
Försäkringar	49 620	46 544
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	69 488	65 583
För hög redovisad fastighetsskatt år 2021	-4 376	0
Summa driftskostnader	148 474	775 932

* År 2023 avser 629 758 kr försäkringsskadekostnader till följd av en vattenskada.

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Värmepanna	0	56 250
Byte pannor och VVB	120 000	0
Målning fönster	245 625	0
Summa periodiskt underhåll	365 625	56 250

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Kontorsmaterial	0	97
Porto	360	560
Revision	15 928	17 825
Ekonomisk och administrativ förvaltning	36 185	34 750
Övriga förvaltningskostnader	7 360	7 200
Summa övriga externa kostnader	59 833	60 432

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode styrelse	41 000	37 000
Sociala kostnader	10 567	11 625
Summa arvoden, personalkostnader	51 567	48 625

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	20 716	18 990
Övriga ränteintäkter	190	31
Återbäring Länsförsäkringar	6 392	0
Summa finansiella intäkter	27 298	19 021

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 759 813	7 503 404
Inköp/aktivering yttertak	0	2 256 409
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 759 813	9 759 813
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 619 211	-2 384 349
Årets avskrivningar	-234 862	-234 862
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 854 073	-2 619 211
Ingående akumulerade nedskrivningar enligt rekonstruktion	-1 000 000	-1 000 000
Utgående planenligt värde	5 905 740	6 140 602
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	619 989	619 989
Utgående planenligt värde	619 989	619 989
Utgående planenligt värde byggnader och mark	6 525 729	6 760 591
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 867 000	7 332 000
Taxeringsvärde mark	2 393 000	2 106 000
	12 260 000	9 438 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	12 260 000	9 438 000
	12 260 000	9 438 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Insats Bostadsrätterna Sverige		
Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående anskaffningsvärden	2 800	2 800

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	221	136
Försäkringsersättning LF vattenskada	0	102 959
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>221</u>	<u>103 095</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,86	2026-12-30	3 842 156
Stadshypotek	4,39	2025-09-01	955 000
Stadshypotek	4,45	2027-09 01	955 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 752 156
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-126 320
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-935 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			4 690 836
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			5 120 556

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	7 587 000	7 587 000
Summa ställda säkerheter	<u>7 587 000</u>	<u>7 587 000</u>

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Annette Holst
Ordförande

Camilla Andersson

Jonny Andersson

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Camilla Lindstaf
Toresson Revision AB
Revisor

Deltagare

ANNETTE HOLST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-12 19:11:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNETTE CARINA BIRGITTA HOLST

Annette Holst

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 2.68.2.145

JONNY ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-12 10:23:57 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONNY ANDERSSON

Jonny Andersson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.10.201

CAMILLA ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 14:08:17 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CAMILLA ANDERSSON

Camilla Andersson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 82.196.111.136

CAMILLA LINDSTAF Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-14 09:24:11 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CAMILLA LINDSTAF

Camilla Lindstaf

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 87.96.216.32