

Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Eken i Rönninge

769602-0242



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Eken i Rönninge

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Salem.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-02-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2000-06-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Strömsdal 5	1997	Salem

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1991

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 986 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marie-Louise Norberg	Ordförande
Christina Svanvinge	Kassör
Carl Michael Borgh	Styrelseledamot
Håkan Hultgren	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Daniel Svanvinge Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för året är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen enskilt största kostnadsposter är fortsatt uppvärmning (fjärrvärme) samt räntekostnader.

Under verksamhetsåret höjdes avgifterna med ytterligare 10 % (effekt fr om 2024-01-01).

Ett av föreningens lån (Handelsbanken) förföll 2023-12-01 och omförhandlades, samt förnyades därför med effekt detta datum.

För att finansera slutförandet av nödvändigt utbyte av utslitna FTX-ventilationsanläggningar i samtliga bostäder, har under verksamhetsåret ytterligare ett lån tagits i Handelsbanken (600 000 kr).

De resterande sex nya FTX-anläggningarna installerades under sista veckan på räkenskapsåret, men fakturerades (362 000 kr) först under första månaden på efterföljande verksamhetsår och belastar därmed inte denna balans- och resultaträkning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 15 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	719 905	643 425	628 338	624 442
Resultat efter fin. poster	-125 758	-250 021	-279 052	72 108
Soliditet (%)	18	21	23	26
Yttre fond	120 731	228 000	204 000	180 000
Taxeringsvärde	15 280 000	15 280 000	15 280 000	11 988 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	728	646	630	630
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	99,0	98,9	99,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 441	4 975	5 118	5 260
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 441	4 975	5 118	5 260
Sparande per kvm totalyta, kr	-50	-43	110	181
Elkostnad per kvm totalyta, kr	40	50	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	118	119	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	67	62	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	224	231	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,30	1,90	1,47	1,42
Räntekänslighet (%)	7,48	7,70	8,12	8,35

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -48 946 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-06-30
Insatser	120 000	-	-	120 000
Upplåtelseavgifter	380 537	-	-	380 537
Fond, yttre underhåll	228 000	-	-107 269	120 731
Balanserat resultat	852 396	-250 021	107 269	709 644
Årets resultat	-250 021	250 021	-125 758	-125 758
Eget kapital	1 330 912	0	-125 758	1 205 154

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	709 644
Årets resultat	-125 758
Totalt	583 886

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	24 000
Balanseras i ny räkning	559 886
	583 886

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	719 905	643 425
Övriga rörelseintäkter	3	1	-1
Summa rörelseintäkter		719 906	643 424
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-534 518	-658 701
Övriga externa kostnader	9	-65 077	-59 882
Personalkostnader	10	0	-5 248
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-76 812	-76 812
Summa rörelsekostnader		-676 406	-800 642
RÖRELSERESULTAT		43 500	-157 218
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		92	1 689
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-169 350	-94 492
Summa finansiella poster		-169 258	-92 803
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-125 758	-250 021
ÅRETS RESULTAT		-125 758	-250 021

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	6 039 842	6 116 654
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 039 842	6 116 654
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 039 842	6 116 654
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 083	0
Övriga fordringar	14	4 994	6 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	49 752	47 582
Summa kortfristiga fordringar		63 829	54 189
Kassa och bank			
Kassa och bank		594 236	181 228
Summa kassa och bank		594 236	181 228
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		658 065	235 418
SUMMA TILLGÅNGAR		6 697 907	6 352 072

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		500 537	500 537
Fond för yttre underhåll		120 731	228 000
Summa bundet eget kapital		621 268	728 537
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		709 644	852 396
Årets resultat		-125 758	-250 021
Summa fritt eget kapital		583 886	602 375
SUMMA EGET KAPITAL		1 205 154	1 330 912
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 677 378	0
Summa långfristiga skulder		3 677 378	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 687 312	4 905 390
Leverantörsskulder		29 860	36 699
Skatteskulder		1 289	2 347
Övriga kortfristiga skulder		12 589	813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	84 325	75 911
Summa kortfristiga skulder		1 815 375	5 021 160
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 697 907	6 352 072

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	43 500	-157 218
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	76 812	76 812
	120 312	-80 406
Erhållen ränta	92	1 689
Erlagd ränta	-164 613	-94 842
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-44 209	-173 559
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 640	-4 429
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	7 556	14 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-46 293	-163 643
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	600 000	0
Amortering av lån	-140 700	-140 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	459 300	-140 700
ÅRETS KASSAFLÖDE	413 007	-304 343
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	181 228	485 571
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	594 236	181 228

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eken i Rönninge har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Om- och tillbyggnad	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	717 468	636 720
Hysesintäkter, p-platser	2 437	3 250
Övriga intäkter	0	3 455
Summa	719 905	643 425

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Öres- och kronutjämning	1	-1
Summa	1	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Städning	2 520	11 760
Besiktning och service	4 375	4 375
Trädgårdsarbete	10 549	4 125
Summa	17 444	20 260

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	194 195	179 766
Summa	194 195	179 766

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Planerat underhåll	0	131 269
Summa	0	131 269

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	39 044	48 810
Uppvärmning	116 054	117 592
Vatten	65 691	61 373
Sophämtning	17 440	18 180
Summa	238 229	245 955

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	25 184	24 208
Kabel-TV	40 602	38 283
Fastighetsskatt	19 560	18 960
Korr. fastighetsskatt	-696	0
Summa	84 650	81 451

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	6 165	3 445
Ekonomisk förvaltning	42 306	41 169
Övriga förvaltningskostnader	16 606	15 268
Summa	65 077	59 882

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	0	3 996
Sociala avgifter	0	1 252
Summa	0	5 248

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	169 300	94 492
Övriga räntekostnader	50	0
Summa	169 350	94 492

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 128 346	8 128 346
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 128 346	8 128 346
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 011 692	-1 934 880
Årets avskrivning	-76 812	-76 812
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 088 504	-2 011 692
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 039 842	6 116 654
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>642 400</i>	<i>642 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 200 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark	4 080 000	4 080 000
Summa	15 280 000	15 280 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 125	10 125
Utgående anskaffningsvärde	10 125	10 125
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 125	-10 125
Utgående avskrivning	-10 125	-10 125
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	4 994	4 022
Övriga fordringar	0	2 585
Summa	4 994	6 607

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-06-30	2023-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 281	4 281
Försäkringspremier	24 347	22 971
Kabel-TV	10 333	9 968
Förvaltning	10 791	10 362
Summa	49 752	47 582

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
Stadshypotek AB	2025-12-01	4,35 %	1 478 413	1 538 413
Stadshypotek AB	2027-09-01	4,65 %	1 698 965	1 738 965
Stadshypotek AB	2025-04-30	2,95 %	1 587 312	1 628 012
Stadshypotek AB	2026-04-30	4,10 %	600 000	
Summa			5 364 690	4 905 390
Varav kortfristig del			1 687 312	4 905 390

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 661 190 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-06-30	2023-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 236	5 671
El	2 556	2 701
Utgiftsräntor	12 897	8 160
Förutbetalda avgifter/hyror	62 636	59 379
Summa	84 325	75 911

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	Inga	12 526 000

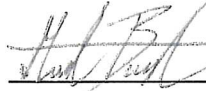
Underskrifter

Rönninge 12-11-24

Ort och datum



Marie-Louise Norberg
Ordförande



Carl Michael Borgh
Styrelseledamot

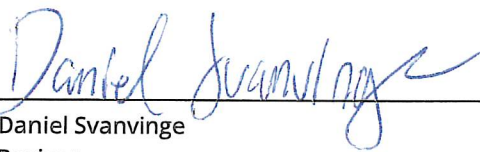


Christina Svanvinge
Kassör



Håkan Hultgren
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - 11 - 12



Daniel Svanvinge
Revisor

Revisionsberättelse

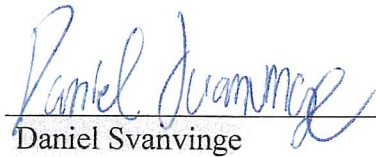
I egenskap av revisor har jag granskat räkenskaper och förvaltning för BRF Eken i Rönninge 769602-0242 perioden 2023-07-01 - 2024-06-30 och avger följande revisionsberättelse:

Jag har tagit del av räkenskapshandlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi.

Den löpande verksamheten har skötts tillfredsställande och jag har funnit räkenskaperna för ovanstående period förda med noggrannhet och i god ordning.

Då revisionen inte givit anledning till anmärkning vad avser de överlämnade handlingarna, föreningens bokföring eller övrigt beträffande förvaltningen av föreningens angelägenheter, tillstyrker vi att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Rönninge 2024-11-12


Daniel Svanvinge

