

Årsredovisning

BRF ENEN 25

769605-6402

Styrelsen för BRF ENEN 25 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 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Grundfakta om föreningen

Brf Enen 25 registrerades 2000-04-26 och är en äkta bostadsrättsförening med säte i Hägersten. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2009-06-08. Nya stadgar registrerades hos Bolagsverket under 2023.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Ekonomi

Föreningen är registrerad för frivillig moms. Det innebär att för beslutade lokaler debiterar föreningen moms på hyresavierna samtidigt som föreningen kan dra av den delen av momsen som kan hänföras till lokalernas andel av kostnaderna.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan. Fastighetsbeteckning för föreningens fastighet är Enen 25 och ligger i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2009. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. För uppvärmning av byggnaden används fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1939 och består av 2 flerbostadshus i 3 våningar. Byggnadens totalyta är 2 383 kvadratmeter, varav 593 kvadratmeter utgör lokalyta och resterande utgör lägenhetsyta, förrådsutrymme och gemensamma utrymmen så som exempelvis tvättstugor och cykelrum.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt, 2 lägenheter med hyresrätt och 4 lokaler med hyresrätt. Föreningen hyr även ut 8 parkeringsplatser, 1 garage, 2 mc-platser och 6 förråd.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätter:

2 rum och kök = 30 stycken

4 rum och kök = 6 stycken

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet Yta (m²) Löptid t.o.m.

Livsmedel 353 2027-09-30

Elektronikaffär 148 2025-09-30

Lager port 74 55 2024-12-31

Kontorslokal port 66 37 2025-09-30

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020-08-25 och sträcker sig fram till 2040. Nedanstående är BRF ENEN 25 769605-6402 åtgärder har genomförts de senaste åren.

År Åtgärd

2010 Stamrensning Trädgårdsrenovering Fönsterrenovering av söderfönster Uppfräschning installation av undercentral

2012 Takisolering

2013 Isolering av vindarna OVK-besiktning Renovering av klädbutik

2014 Byte av lastkaj Renovering av källare pga. översvämning Balkongbygge

2015 Renovering av trapphus Ny dagvattenbrunn vid parkeringen Infört matåtervinning

2016 Installation av vattenanslutning och tryckstegringspump

2017 Renovering av butikslokal (Tomis elektriska) Bortkoppling av vattenledning från Stockholmsbussens hus

2019 Slipning och målning av fönster (norröfönster) Fasadrenovering Terrass-renovering port 70–74

2020 Målning av kvarvarande norröfönster Byte av torktumlare och tvättmaskin

2021 Rengöring av tak (alkalisk behandling) Vitvaror till hyreslägenheterna Renovering av tre entrédörrar OVK inkl.

åtgärder Åtgärder med anledning av vattenläcka i källaren port 72–74 Stamspolning

2022 Installation av fyra laddstolpar för elbil på parkeringsplatsen Renovering av skyltfönster och entrédörr vid butiksfasaden, Svandammsplan

2023 Lagning av tak utifrån besiktning Renovering av toalettutrymme i lokal med anledning av vattenläcka

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning (inklusive lägenhetsförteckning) City Ekonomikonsult AB

Teknisk förvaltning (dagtid) RJ Förvaltning AB

Teknisk förvaltning (jour) Securitas

Entrémattor Elis

Städning av trapphus och tvättstugor Primär Lokalvård

TV/Bredband/Telefoni Tele2

El och Eldistribution Ellevio/ Fortum

Mark- och trädgårdsförvaltning Svensk Utemiljö AB

Styrelsen har haft följande sammansättning från och med oktober 2023:

Emelie Wolffberg Ordförande

Emil Widstrand Ledamot

Sofie Nylander Ledamot

Elof Hägglund Ledamot

Sara Karlsson Ledamot

Filip Holmqvist Suppleant

Åsa Böhme Suppleant

Karolina Soppela Suppleant

Valberedning: Ann-Sofie Tardat, Linda Jensen Kidane

Föreningen tecknas av styrelsen. Föreningen tecknas av två ledamöter i styrelsen. Styrelsen har under året avhållit 11

protokollförda sammanträden. Föreningen har haft en föreningsstämma samt en extra föreningsstämma där fler styrelseledamöter valdes in.

Revisor

Daniel Norberg, Norberg & Partner AB, är av föreningsstämman vald revisor.

Medlemsinformation

I föreningens fastighet finns 36 bostäder varav 34 är upplåtna med bostadsrätt och två med hyresrätt. Antalet medlemmar uppgick till 46 personer både vid räkenskapsårets ingång och utgång. Fyra överlåtelser gjordes under 2023.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	2 050 236	1 979 851	1 915 082	1 898 000
Resultat efter finansiella poster	-476 217	-172 633	-295 460	-264 000
Soliditet %	88	88	88	88
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	634	610	611	609
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	53	54	56	56
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	2 092	2 127	2 160	2 190
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	2 905	2 954	2 999	3 041
Sparande (kr) per kvadratmeter	85	166	193	225
Räntekänslighet %	4,6	4,8	4,9	5
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	304	271	263	228

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 354 781	7 093 039	-3 550 660	-172 633
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-172 633	172 633
Årets resultat				-476 217
Belopp vid årets utgång	38 354 781	7 093 039	-3 723 293	-476 217

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 723 293
Årets resultat	-476 217
Summa	-4 199 510

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-4 199 510
Summa	-4 199 510

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2		
Nettoomsättning		2 050 236	1 979 851
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 050 236	1 979 851
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 817 602	-1 593 580
Personalkostnader		-105 134	-105 135
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-330 144	-330 594
Summa rörelsekostnader		-2 252 880	-2 029 309
Rörelseresultat		-202 644	-49 458
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-273 573	-123 175
Summa finansiella poster		-273 573	-123 175
Resultat efter finansiella poster		-476 217	-172 633
Resultat före skatt		-476 217	-172 633
Årets resultat		-476 217	-172 633

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4		
Byggnader	5	25 481 854	25 811 998
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Mark		20 924 080	20 924 080
Summa materiella anläggningstillgångar		46 405 934	46 736 078
Summa anläggningstillgångar		46 405 934	46 736 078
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		244 568	51 488
Summa kortfristiga fordringar		244 568	51 488
Kassa och bank			
Kassa och bank		385 459	779 365
Summa kassa och bank		385 459	779 365
Summa omsättningstillgångar		630 027	830 853
SUMMA TILLGÅNGAR		47 035 961	47 566 931

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	38 354 781	38 354 781
Upplåtelseavgifter	7 093 039	7 093 039
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>45 447 820</i>	<i>45 447 820</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 723 293	-3 550 660
Årets resultat	-476 217	-172 633
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-4 199 510</i>	<i>-3 723 293</i>
Summa eget kapital	41 248 310	41 724 527
Långfristiga skulder	6, 7	
Övriga skulder till kreditinstitut	5 109 408	5 192 829
Summa långfristiga skulder	5 109 408	5 192 829
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	205 349	190 139
Skatteskulder	126 444	130 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	346 450	328 973
Summa kortfristiga skulder	678 243	649 575
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	47 035 961	47 566 931

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-202 644	-49 458
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	330 144	330 594
Erlagd ränta	-273 573	-123 175
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-146 073</i>	<i>157 961</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-193 080	-20 111
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	28 669	-37 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-310 484	100 848
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-83 421	-80 075
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-83 421	-80 075
Årets kassaflöde	-393 905	20 773
Likvida medel vid årets början	779 365	758 592
Likvida medel vid årets slut	385 460	779 365

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivningar

Byggnad 1 %.

Renoveringar 5 %

Not 2	Intäkter	2023	2022
	Avgifter	1 074 827	1 066 902
	Hyra bostäder	118 212	112 812
	Hyra lokaler	713 762	641 720
	Hyra parkeringsplatser	43 800	48 480
	Hyra förråd	15 276	15 276
	Vattendebitering	82 398	94 325
	Eways	1 961	336
	Summa	2 050 236	1 979 851

Not 3	Driftskostnader	2023	2022
	Elektricitet	79 059	87 079
	Fjärrvärme	506 912	447 399
	Vatten	154 996	125 912
	Sophämtning	59 681	57 968
	Städning	47 776	46 796
	Fastighetsskötsel	60 567	41 111
	Hyra matta	18 531	16 698
	Trädgårdsskötsel	156 883	147 477
	Snöröjning	66 897	0
	Reparationer och underhåll	361 576	249 368
	Fastighetskatt	102 714	100 194
	Fastighetsförsäkring	53 757	47 804
	Bredband	67 766	70 341
	Ekonomisk förvaltning	38 514	38 586
	Revision	13 093	13 093
	IT-tjänster	14 609	14 609
	Bankkostnader	2 272	2 457
	Föreningsavgifter	5 760	5 670
	Juridiska kostnader	–	79 588
	Övriga förvaltningskostnader	6 239	1 430
	Summa	1 817 602	1 593 580

Not 4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2023 för föreningens fastighet Enen 25 är 60 351 000 kr, varav markvärdet är 26 500 000 kr och byggnadsvärdet är 23 851 000 kr.

Not 5 Byggnader och mark	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	29 309 560	29 309 560
Utgående anskaffningsvärden	29 309 560	29 309 560
Ingående avskrivningar	-3 497 562	-3 166 968
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-330 594	-330 594
Utgående avskrivningar	-3 828 156	-3 497 562
Redovisat värde	25 481 404	25 811 998

Not 6 Skulder till kreditinstitut	2023	2022
SBAB 20 07512 5,76 %	4 633 076	4 679 854
SBAB 20 07513 5,84 %	473 063	512 975
Summa	5 106 139	5 192 829

Not 7 Ställda säkerheter	2023	2022
Fastighetsinteckningar (pantbrev)	12 000 000	12 000 000
Summa ställda säkerheter	12 000 000	12 000 000

UNDERSKRIFTER

Hägersten 2024-04-21



Emelie Wolffberg



Sara Karlsson



Elof Hägglund



Sofie Nylander



Emil Widstrand

Min revisionsberättelse har lämnats



Daniel Norberg

Av föreningen vald revisor

Titel	Årsredovisning2023
Filnamn	Årsredovisning2023.pdf
Dokument-ID	e3aa6c92b295a1c63485365f80c4cfa517cb10b8
Granskningsloggens datumformat	MM / DD / YYYY
Status	● Underskriven

Dokumenthistorik

 SKICKAT	04 / 22 / 2024 18:55:37 UTC	Skickat för underskrift till Emelie Wolffberg (emelie.wolffberg@gmail.com), Emil Widstrand (emil.widstrand@gmail.com), Sofie Nylander (sofie.nylander.81@gmail.com), Elof Hägglund (elof.hagglund@gmail.com), Sara Karlsson (sara.s.karlsson@gmail.com) and Daniel Norberg (daniel@norbergpartner.com) från brf:nen25@hotmail.com IP: 162.125.31.152
 VISAT	04 / 22 / 2024 18:55:47 UTC	Visats av Emelie Wolffberg (emelie.wolffberg@gmail.com) IP: 80.217.134.70
 UNDERTECKNAT	04 / 22 / 2024 18:57:03 UTC	Underskrivet av Emelie Wolffberg (emelie.wolffberg@gmail.com) IP: 80.217.134.70
 VISAT	04 / 22 / 2024 19:01:45 UTC	Visats av Emil Widstrand (emil.widstrand@gmail.com) IP: 83.250.117.71

Titel	Årsredovisning2023
Filnamn	Årsredovisning2023.pdf
Dokument-ID	e3aa6c92b295a1c63485365f80c4cfa517cb10b8
Granskningsloggens datumformat	MM / DD / YYYY
Status	● Underskriven

Dokumenthistorik

 UNDERTECKNAT	04 / 22 / 2024 19:02:23 UTC	Underskrivet av Emil Widstrand (emil.widstrand@gmail.com) IP: 83.250.117.71
 VISAT	04 / 22 / 2024 19:23:44 UTC	Visats av Elof Hägglund (elof.hagglund@gmail.com) IP: 80.217.137.188
 UNDERTECKNAT	04 / 22 / 2024 19:23:59 UTC	Underskrivet av Elof Hägglund (elof.hagglund@gmail.com) IP: 80.217.137.188
 VISAT	04 / 22 / 2024 19:30:05 UTC	Visats av Sara Karlsson (sara.s.karlsson@gmail.com) IP: 83.253.220.168
 UNDERTECKNAT	04 / 22 / 2024 19:30:29 UTC	Underskrivet av Sara Karlsson (sara.s.karlsson@gmail.com) IP: 83.253.220.168
 VISAT	04 / 23 / 2024 07:54:54 UTC	Visats av Sofie Nylander (sofie.nylander.81@gmail.com) IP: 94.191.152.116

Titel	Årsredovisning2023
Filnamn	Årsredovisning2023.pdf
Dokument-ID	e3aa6c92b295a1c63485365f80c4cfa517cb10b8
Granskningsloggens datumformat	MM / DD / YYYY
Status	● Underskriven

Dokumenthistorik

 UNDERTECKNAT	04 / 23 / 2024 07:56:12 UTC	Underskrivet av Sofie Nylander (sofie.nylander.81@gmail.com) IP: 94.191.152.116
 VISAT	04 / 23 / 2024 10:45:36 UTC	Visats av Daniel Norberg (daniel@norbergpartner.com) IP: 95.193.156.157
 UNDERTECKNAT	04 / 23 / 2024 10:45:56 UTC	Underskrivet av Daniel Norberg (daniel@norbergpartner.com) IP: 95.193.156.157
 SLUTFÖRT	04 / 23 / 2024 10:45:56 UTC	Dokumentet är klart.