



2023

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ESTRID

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3
Ekonomi	4
Resultaträkning	4
Balansräkning - Tillgångar	5
Balansräkning - Eget kapital och skulder	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	12
Revisionsberättelse	

Styrelsen för BRF Estrid får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten Bostadsrättsföreningen Föreningen registrerades hos bolagsverket 2014-04-26. Föreningens verksamhet beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Täby Kaninen 1.

Inflyttning skedde under juni och september 2016.

Fastigheten består av 62 lägenheter, total BOA c:a 3078 m².

Föreningen disponerar 36 parkeringsplatser i garage via Kaninens G:A.

Fastighetsförsäkring har tecknats hos Brandkontoret till fullvärde.

Garantitiden är 5 år och garantibesiktning genomfördes hösten 2018.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Den slutgiltiga anskaffningskostnaden har uppgått till 183 500 000 kr.

Vi har innehar marken med äganderätt.

Vår fastighet har del i en samfällighet.

Samfälligheten som vi har del i, förvaltar vårt gemensamma garage och innergård.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

-Flertal möten i Kaninens Gemensamhetsanläggning för att driva gemensamma frågor rörande innergård och garage.

-Amortering av fastighetslån har skett med 200 tkr och våra lån uppgår till 35 107 000kr per den 31/12 2023.

Vi har infört sortering och återvinning av matavfall under 2023

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning till och med 2023-04-26

William Persson	Ledamot	Ordförande
Ulrika Gotting Nordqvist		Ledamot
Torbjörn Olsson	Ledamot	
Johan Myrvoll	Ledamot	
Anton Nordh	Suppleant	

Styrelsen har haft följande sammansättning efter stämman 2023-04-26

<i>Ulrika Gotting Nordqvist</i>	<i>Ledamot</i>	<i>Ordförande</i>
<i>William Persson</i>	<i>Ledamot</i>	
<i>Torbjörn Olsson</i>	<i>Ledamot</i>	
<i>Daniel Herzfeld Olsson</i>	<i>Ledamot</i>	
<i>Kim Olsson</i>	<i>Ledamot</i>	

<i>Matilda Wrenkler</i>	<i>Suppleant</i>
<i>Lena Kinnerström Karlsson</i>	<i>Suppleant</i>

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden. I tillägg har flera informella arbetsmöten samt sammanträden med gemensamhetsanläggning avhållits.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2023.

Revisor

Pontus Ohlsson, Ernst & Young AB Uppsala

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Ekonomisk Förvaltning:	Storholmen Förvaltning AB
Fastighetsskötsel:	WIAB AB

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes senast med 2 % den 1 april 2021.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 161	3 114	3 057	2 910	3 012
Resultat efter finansiella poster	-634	-784	-446	-240	-307
Soliditet (%)	79,5	79,4	79,3	78,9	78,6
Årsavgifter/m ² (kr)	811	811	807	795	0
Elkostnad /m ² totalyta (kr)	159	192	136	66	0
Värmekostnad /m ² totalyta (kr)	65	51	47	20	0
Vattenkostnad/ m ² totalyta (kr)	29	29	35	33	0
Energikostnad/ m ² totalyta	254	273	218	118	0
Skuldsättning/ m ² boyta (kr)	11 406	11 471	11 698	12 023	0
Räntekänslighet (%)	14	14	14	15	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	2	2	2	0
Sparande/m ² totalyta (kr)	252	259	315	372	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76	80	81	84	0

Ytuppgifter: 3078 m² boyta.

Upplysning vid förlust

Styrelsen gör bedömningen att föreningen, trots förlusten, klarar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta tack vare fastighetens goda skick samt möjligheterna till framtida ökade intäkter genom avgiftshöjningar. Föreningen har dessutom ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	142 770 000	426 867	-1 950 691	-784 188	140 461 988
Avsättning till fond för yttre underhåll		98 086	-98 086		0
Disposition av föregående års resultat:			-784 188	784 188	0
Årets resultat				-634 144	-634 144
Belopp vid årets utgång	142 770 000	524 953	-2 832 965	-634 144	139 827 844

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-2 832 964
Årets resultat	-634 144
	-3 467 108
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till underhållsfond	111 885
I ny räkning överföres	-3 578 993
	-3 467 108

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 161 024	3 113 632
Övriga rörelseintäkter	3	109 987	5 500
Summa rörelseintäkter		3 271 011	3 119 132
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 716 673	-1 875 286
Övriga externa kostnader	5	-6 223	-1 184
Styrelsearvode	6	-81 480	-81 479
Avskrivning av immateriella anläggningstillgångar		-1 409 300	-1 393 533
Summa rörelsekostnader		-3 213 676	-3 351 482
Rörelseresultat		57 335	-232 350
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		291	119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-691 770	-551 957
Summa finansiella poster		-691 479	-551 838
Resultat efter finansiella poster		-634 144	-784 188
Resultat före skatt		-634 144	-784 188
Årets resultat		-634 144	-784 188

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	174 407 246	175 800 779
Inventarier, verktyg och installationer	8	141 903	157 670
Summa materiella anläggningstillgångar		174 549 149	175 958 449
Summa anläggningstillgångar		174 549 149	175 958 449
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 100	3 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 988	104 494
Summa kortfristiga fordringar		96 088	107 530
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 217 493	770 422
Summa kassa och bank		1 217 493	770 422
Summa omsättningstillgångar		1 313 581	877 952
SUMMA TILLGÅNGAR		175 862 730	176 836 401

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		142 770 000	142 770 000
Fond för yttre underhåll		524 953	426 867
Summa bundet eget kapital		143 294 953	143 196 867
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 832 964	-1 950 690
Årets resultat		-634 144	-784 188
Summa fritt eget kapital		-3 467 108	-2 734 878
Summa eget kapital		139 827 845	140 461 989
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	22 107 000	29 107 000
Summa långfristiga skulder		22 107 000	29 107 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	13 000 000	6 200 000
Leverantörsskulder		352 512	441 996
Skatteskulder		56 940	39 570
Övriga kortfristiga skulder		11 143	18 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	507 290	567 737
Summa kortfristiga skulder		13 927 885	7 267 412
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 862 730	176 836 401

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-634 144	-784 188
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 409 300	1 393 533
Betald skatt	10 343	11 086

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

785 499 620 431

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	1 936	-1 846
Förändring av kortfristiga fordringar	-836	-15 168
Förändring av leverantörsskulder	-89 484	135 222
Förändring av kortfristiga skulder	-50 044	230 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten	647 071	969 503

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-157 670
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-157 670

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-200 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-700 000

Årets kassaflöde

447 071 111 833

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	770 422	658 590
Likvida medel vid årets slut	1 217 493	770 423

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Lån som har villkorsändringsdag inom ett år från balansdagen redovisas som kortfristiga trots att de inte kommer återbetalas.

Yttre underhållsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan tills dess att föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej med som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
Porttelefon	10 år
Låssystem	10 år

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Nyckeltalsdefinitioner

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 (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 495 928	2 495 928
Hyror garage och parkeringsplatser	431 082	429 690
Elintäkter	211 080	163 281
Vattenintäkter	48 707	53 278
Utebliv hyror	-67 520	-61 300
Övriga intäkter	41 748	32 755
	3 161 025	3 113 632

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elstöd	109 987	0
Övriga intäkter	0	5 500
	109 987	5 500

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	201 567	157 169
Fastighetsel	488 760	592 227
Vatten och avlopp	90 602	90 172
Renhållningskostnader	119 586	114 147
Reparationer	75 649	61 188
Planerat underhåll	0	187 376
Fastighetsförsäkring	59 700	56 626
Samfällighetsavgift	125 986	116 550
Bredband, TV och internet	185 382	172 263
Förvaltningskostnader	105 428	73 212
Fastighetsskatt	28 470	28 470
Fastighetsskötsel	110 286	116 922
Serviceavtal	21 346	0
Besiktningar	2 925	2 825
Övriga kostnader	100 985	106 139
	1 716 672	1 875 286

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Telefon/internet	6 223	1 184
	6 223	1 184

Not 6 Styrelsearvode

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2023	2022
Styrelsearvode	62 000	61 999
Sociala kostnader	19 480	19 480
	81 480	81 479

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	183 950 653	183 950 653
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 950 653	183 950 653
Ingående avskrivningar	-8 149 875	-6 756 342
Årets avskrivningar	-1 393 533	-1 393 533
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 543 408	-8 149 875
Utgående redovisat värde	174 407 245	175 800 778
Taxeringsvärden byggnader	87 847 000	87 847 000
Taxeringsvärden mark	33 000 000	33 000 000
	120 847 000	120 847 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	157 670	0
Inköp	0	157 670
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 670	157 670
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-15 767	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 767	0
Utgående redovisat värde	141 903	157 670

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,84	2026-04-30	7 500 000	7 500 000
Stadshypotek	4,80	2024-02-02	5 500 000	5 500 000
Stadshypotek	0,82	2024-10-30	6 800 000	6 800 000
Stadshypotek	2,10	2025-01-30	15 307 000	15 507 000
			35 107 000	35 307 000
Kortfristig del av långfristig skuld			12 300 000	6 200 000

Om fem år beräknas föreningens skuld till kreditinstitut uppgå till 32 607 000 kr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från ÅRL.

Planerad amortering: 500 000:-
Lån med slutbetalningsdag under år 2024: 12 300 000:-

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	40 830 000	40 830 000
	40 830 000	40 830 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	289 244	316 325
Upplupna räntekostnader	117 571	100 488
Upplupen värmekostnad	48 656	35 250
Upplupen elkostnad	51 819	115 675
	507 290	567 738

Täby 2024 - Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ulrika Gotting Nordqvist
Ordförande

Daniel Herzfeld Olsson
Ledamot

Kim Olsson
Ledamot

Torbjörn Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ULRIKA GOTTING NORDQVIST (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 0e126e5a164f09573a27ff7e216ff9679750xxx

IP: 193.234.xxx.xxx

2024-04-17 12:26:22 UTC



CARL DANIEL HERZFELD OLSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: f8ad38204d712a9750777ab72d51a9804f6dxxx

IP: 85.229.xxx.xxx

2024-04-17 15:10:21 UTC



KIM OLSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 6108c32e24c8b6ec5af753e57b6a2540247xxx

IP: 85.229.xxx.xxx

2024-04-17 15:13:10 UTC



TORBJÖRN OLSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 5d08604a0d35b2c0daa8c5c7b7c9e6da1561xxx

IP: 85.229.xxx.xxx

2024-04-18 11:02:55 UTC



Pontus Ohlsson

Extern Revisor



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>