

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eskadern 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen förvärvade den 31 mars 2015 fastigheten Eskadern 1 i Botkyrka kommun omfattande adresserna Hanvedens allé 91 och 93.

Fastigheten byggdes 2011-2012. Slutbesiktning hölls under juni-juli 2012. Fastigheten innehas med äganderätt.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Man har rivit ner den gamla och byggt upp en ny altan.

Medlemsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkringar. I försäkringen ingår ett ansvarsmoment för styrelsen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Jenny Backman (Ledamot, Ordförande)

Anna Mattsson (Ledamot)

Karl Envall (Ledamot)

Henrik Karlström (Ledamot)

Åsa Ygland (Suppleant)

Föreningens firma tecknas av styrelsen

Föreningens firma tecknas var för sig av Jenny Backman och Anna Mattsson

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Amelitas Redovisning AB.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2017-05-30

Föreningens fastighet

Föreningen äger Fastigheten Eskadern 1 i Botkyrka kommun.

Föreningen består av 2 flerfamiljshus med totalt 24 lägenheter i bostadsrättsform.

Den totala boytan är beräknad till 1760 kvm.

Föreningen har 24 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

4 st 2 rum & kök

16 st 3 rum & kök

4 st 4 rum & kök

Medlemmar:

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 34 medlemmar. Under året har 5 medlemmar tillträtt samt 2 utträtt ur föreningen vid 2 överlåtelser.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Amelita Redovisning AB.

Årsredovisningen har upprättats med hjälp av Amelitas Redovisning AB.

Den tekniska förvaltningen har under årets skötts av styrelsen själv.

Ekonomi

Medlemsavgifterna har inte höjts under 2023.

Underhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll genomförts

- Inspektion av hissarna
- Tvättning av sopkärl
- Ny altan

Under kommande verksamhetsår ska följande genomföras enligt underhållsplanen

- Inspektion av hissarna
- Tvättning av sopkärl
- Slampolning

Avtal

- Södertörns fjärrvärme
- IF Försäkring
- Villatadens entreprenad- snöröjning
- Vattenfall -el
- Smart trappstädning
- Veteranpoolen - gräsklippning samt handskottning
- Kiwa - besiktigar hissarna 1 gång per år.
- Hisspartner St Eriks hiss, hissjour
- Amelitas ekonomisk förvaltning och revisor

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	513	513	502	475
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 010	2 868	2 868	2 722
Sparande per kvm (kr/kvm)	-46	-65	89	9
Räntekänslighet (%)	5,9	5,6	5,7	5,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	198	228	202	182

Upplysning vid förlust

En ekonomisk genomlysning kommer att ske med redovisningsansvariga samt att höjning av avgiften har skett årsskiftet 23/24 med 2%.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 366 800	580 314	-2 454 162	-492 547	32 000 405
Yttre reparationsfond		64 574	-64 574		0
Disposition av föregående års resultat:			-492 547	492 547	0
Årets resultat				-468 948	-468 948
Belopp vid årets utgång	34 366 800	644 888	-3 011 283	-468 948	31 531 457

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 011 284
årets förlust	-468 948
	-3 480 232

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	64 574
i ny räkning överföres	-3 544 806
	-3 480 232

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	979 110	968 475
Övriga rörelseintäkter		9 454	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		988 564	968 475
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-724 529	-801 486
Övriga externa kostnader	4	-61 835	-76 754
Styrelsearvoden		-76 349	-76 349
Avskrivningar byggnader & inventarier		-387 446	-377 313
Summa rörelsekostnader		-1 250 159	-1 331 902
Rörelseresultat		-261 595	-363 427
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 353	-129 120
Summa finansiella poster		-207 353	-129 120
Resultat efter finansiella poster		-468 948	-492 547
Resultat före skatt		-468 948	-492 547
Årets resultat		-468 948	-492 547

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Mark		7 277 898	7 277 898
Byggnader	5	29 005 949	29 327 075
Laddstolpar mm	6	126 145	176 603
Inventarier	7	242 752	8 614
Summa materiella anläggningstillgångar		36 652 744	36 790 190
Summa anläggningstillgångar		36 652 744	36 790 190
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 051	6 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 087	8 165
Summa kortfristiga fordringar		27 138	14 931
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		297 998	485 957
Summa kassa och bank		297 998	485 957
Summa omsättningstillgångar		325 136	500 888
SUMMA TILLGÅNGAR		36 977 880	37 291 078

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 366 800	34 366 800
Fond för yttre underhåll		644 888	580 314
Summa bundet eget kapital		35 011 688	34 947 114
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 011 284	-2 454 162
Årets resultat		-468 948	-492 547
Summa fritt eget kapital		-3 480 232	-2 946 709
Summa eget kapital		31 531 456	32 000 405
Långfristiga skulder			
	8, 9		
Långfristiga skulder till kreditinstitut		5 024 000	5 048 000
Summa långfristiga skulder		5 024 000	5 048 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		24 000	24 000
Leverantörsskulder		11 377	62 158
Övriga skulder		253 256	1 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		133 791	154 636
Summa kortfristiga skulder		422 424	242 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 977 880	37 291 078

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-468 948	-492 547
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet - avskrivningar	387 446	377 313
Betald skatt	-7 726	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-89 228	-115 234
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av hyresfordringar	-559	-2 920
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 922	5 982
Förändring av leverantörsskulder	-50 781	-4 882
Förändring av kortfristiga skulder	230 531	18 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten	86 041	-98 337
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-250 000	-23 699
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-250 000	-23 699
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-24 000	0
Amortering av lån	0	-18 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-24 000	-18 000
Årets kassaflöde	-187 959	-140 036
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	485 957	625 993
Likvida medel vid årets slut	297 998	485 957

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	25 år
Laddstolpar	5 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	902 064	902 064
Hyror garage och parkeringsplatser	57 600	57 825
El - elstolpar	19 425	8 594
Övrigt	20	-8
	979 109	968 475

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, snöröjning mm

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetskötsel	65 130	108 547
El	61 489	77 899
Fjärrvärme	238 811	198 005
Vatten & Avlopp	48 258	125 281
Reparationskostnad Hiss	18 541	3 728
Trädgård	19 917	19 325
Sopor	38 228	28 843
Städning	33 688	32 915
Snöröjning & Sandning	133 750	91 500
Övriga fastighetsreparationer	15 723	64 682
Fastighetsförsäkringar	50 993	50 762
	724 528	801 487

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ersättning till revisor	15 500	15 500
Ekonomisk förvaltning	42 500	49 100
Föreningsavgifter		9 560
Övriga externa kostnader	3 835	2 594
	61 835	76 754

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	32 112 601	32 088 902
Inköp	0	23 699
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 112 601	32 112 601
Ingående avskrivningar byggnad	-2 785 526	-2 464 560
Årets avskrivningar byggnad	-321 126	-320 966
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 106 652	-2 785 526
Ingående värde mark	7 277 898	7 277 898
Utgående ackumulerade uppskrivningar	7 277 898	7 277 898
Utgående redovisat värde	36 283 847	36 604 973
Taxeringsvärden byggnader	22 800 000	22 800 000
Taxeringsvärden mark	5 600 000	5 600 000
	28 400 000	28 400 000

Not 6 Andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	252 290	252 290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 290	252 290
Ingående avskrivningar	-75 687	-25 229
Årets avskrivningar	-50 458	-50 458
Utgående ackumulerade avskrivningar	-126 145	-75 687
Utgående redovisat värde	126 145	176 603

Not 7 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 443	29 443
Inköp	250 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	279 443	29 443
Ingående avskrivningar	-20 829	-14 940
Årets avskrivningar	-15 862	-5 889
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 691	-20 829
Utgående redovisat värde	242 752	8 614

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea	5 024 000	5 048 000
	5 024 000	5 048 000

Nordea 39758274880 3,98% - Villkorsändring 2025-06-18

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000

Stockholm den

Jenny Backman
Ordförande

Henrik Karlström

Karl Envall

Anna Mattsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Björn Stendahl
Revisor
Amelitas Redovisning AB