

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen ESSTATE Västergården ÖT

769638-1313

Räkenskapsåret

2022-04-01 – 2023-03-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen ESSTATE Västergården ÖT får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022–04–01 – 2023–03–31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

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 och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten

Föreningen äger tomtmark och byggnader med beteckning Eldtången, Eldgallret, Eldgaffeln och Eldsläckaren, Sollentuna kommun. Föreningen äger 20 tvåbostadshus och 7 stycken studio/attefallshus. Boareal uppgår till 3105 kvm och biarea till 95 kvm.

Totalt finns 45 parkeringsplatser i anslutning till bostäderna.

Byggnader uppfördes under 2020 och 2021.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetens taxeringsvärde satt 2021

Byggnad 57 751 TSEK

Mark 33 526 TSEK

Totalt 91 277 TSEK

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Styrelse, revisorer valberedning och övriga funktioner

Styrelsen har för året haft följande sammansättning:

Timothy Daw	Styrelseledamot, Ordförande
Nathalie Herget	Styrelseledamot
Victor Kloos	Styrelseledamot
Sara Zetterling	Suppleant
Carl Berghök	Suppleant
Nathalie Uppström	Suppleant
Joakim Tornberg	Suppleant

Föreningen tecknas av styrelsen.

Revisor

Jenny Cermén

Föreningens ekonomi

Fastighetsskatt:

Fastigheten är befriad från kommunal fastighetsavgift i 13 år.

Ekonomisk förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Hellström & Hjelm Revision AB. Övrig administration sköts av styrelsen.

Räntebindingstiden för ett av föreningens två lån löpte ut i september 2022 och lades om till en högre ränta än vad den ekonomiska planen prognosticerat, som ett resultat av den högre räntemiljön som råder. Detta medförde en ökning av föreningens räntekostnader. Som ett resultat av detta beslutade föreningen att höja avgifterna med 25% från december 2022.

Resultatet visar ett underskott för året vilket beror på att avskrivningar ligger högre än avgifterna som krävs för avsättning till underhållsfond och amortering. Detta är inget som påverkar föreningen negativt, budgeterade intäkter ger föreningen tillräcklig likviditet för att vara ekonomiskt hållbar över lång sikt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har arbetat med Borohus och deras underentreprenörer om att åtgärda kvarvarande punkter från slutbesiktningen.

Föreningen genomförde även en statusbesiktning av en oberoende aktör för att kontrollera hur punkter från slutbesiktningen avhjälppts samt att identifiera eventuella missar i slutbesiktningen. Föreningen uppdrog en oberoende aktör att utföra en tvåårig garantibesiktning under maj 2023.

Styrelsen har regelbundet sammanträtt på månatliga möten. En ny styrelse tillträdde efter årsstämman i september, med Timothy Daw, tidigare ledamot, som ny ordförande för att ersätta avgående Mari Olsén, samt med Nathalie Herget som nya ledamot. Sara Zetterling och Carl Berghök tillträdde som suppleanter.

Fastighetsskatten för år 2019-2021 har omprövats under och blivit nedsatt med 49 820 kr.

Två medlemsträffar har arrangerats under året.

Nedskrivning har skett av en fordran mot Borohus på 302 tkr som uppstått pga. förseningsersättningar. Föreningen har tidigare ersatts med samma belopp av exploatören så detta medför ingen försämrad ekonomisk situation för föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 47 st medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen är upplåtna till privatpersoner

4 överlåtelse har skett under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2019/21 (17 mån)
Nettoomsättning	1 364	1 170	198
Resultat efter finansiella poster	-476	-1 083	-2 739
Soliditet (%)	77,3	77,2	52,8
Årsavgift/kvm	439	404	404
Skuldsättnings/kvm	10 782	10 850	10 850
Sparande/kvm	202	0	0
Räntekänslighet %	21	27	27
Energikostnad/kvm	33	3	0

Jämförelsetal för sparande har inte kunnat beräknas för 21/22 då fastigheten inte var helt färdigställd och kostnader som inte belastade föreningens drift tagits upp där. Dessa ersattes av exploatören via avräkningen när fastigheten var helt färdigställd och överlämning till nya styrelsen skedde.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	104 139	12 506		465	-1 083	116 026
Disposition av föregående års resultat:			62	-1 145	1 083	0
Årets resultat					-476	-476
Belopp vid årets utgång	104 139	12 506	62	-680	-476	115 551

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-680 214
årets förlust	-475 649
	-1 155 863
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	63 342
	-1 219 205
	-1 155 863

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

Resulträkning	Not	2022-04-01 -2023-03-31	2021-04-01 -2022-03-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	2		
Årsavgifter		1 364 423	1 170 199
Övriga rörelseintäkter		112 911	42 476
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 477 334	1 212 675
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-331 917	-494 736
Övriga externa kostnader	4	-81 114	-188 669
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-698 594	-698 594
Summa rörelsekostnader		-1 111 625	-1 381 999
Rörelseresultat		365 709	-169 324
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 390
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-301 726	-1 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-539 632	-914 506
Summa finansiella poster		-841 358	-913 616
Resultat efter finansiella poster		-475 649	-1 082 940
Resultat före skatt		-475 649	-1 082 940
Årets resultat		-475 649	-1 082 940

Balansräkning	Not	2023-03-31	2022-03-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	148 352 562	149 051 156
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		148 352 562	149 051 156
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		148 352 562	149 051 156
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		310 490	270 856
Övriga fordringar		51 424	301 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		117 951	86 466
Summa kortfristiga fordringar		479 865	659 048
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		703 003	502 054
Summa kassa och bank		703 003	502 054
Summa omsättningstillgångar		1 182 868	1 161 102
SUMMA TILLGÅNGAR		149 535 430	150 212 258

Balansräkning	Not	2023-03-31	2022-03-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		116 644 500	116 644 500
Fond för yttre underhåll		62 100	0
Summa bundet eget kapital		116 706 600	116 644 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-680 214	464 826
Årets resultat		-475 649	-1 082 940
Summa fritt eget kapital		-1 155 863	-618 114
Summa eget kapital		115 550 737	116 026 386
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8		
	9	33 310 249	33 689 250
Summa långfristiga skulder		33 310 249	33 689 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		168 444	0
Leverantörsskulder		75 986	0
Skatteskulder		0	183 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		430 014	313 602
Summa kortfristiga skulder		674 444	496 622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 535 430	150 212 258

Kassaflödesanalys	Not	2022-04-01 -2023-03-31	2021-04-01 -2022-03-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-475 649	-1 082 940
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	1 000 320	700 094
Betald skatt		-234 444	183 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		290 227	-199 826
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-39 634	16 592 682
Förändring av kortfristiga fordringar		270 240	-383 886
Förändring av leverantörsskulder		75 986	-265 123
Förändring av kortfristiga skulder		116 412	-85 201 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten		713 231	-69 457 721
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-10 872 079
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-10 872 079
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		0	17 911 900
Uptagna lån		0	33 689 250
Amortering av lån		-210 557	0
Erhållna aktieägartillskott		0	3 203 630
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-210 557	54 804 780
Årets kassaflöde		502 674	-25 525 020
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		502 054	26 027 074
Likvida medel vid årets slut		1 004 728	502 054

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

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Sparande

Årets resultat exkl. avskrivningar och planerade/periodiska underhållskostnader genom total bo- och lokalyta.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder genom årlig avgiftsintäkt. Visar hur många procent avgiften behöver höjas om låneräntan stiger med en procentenhet.

Skuldsättning

Räntebärande skulder per kvadratmeter bo- och lokalyta.

Energikostnad

Kostnad för värme, vatten och el per kvadratmeter boyta. Värme och el bekostas separat av resp. ägare och vatten vidarefaktureras separat utifrån förbrukning.

Not Ställda säkerheter

	2023-03-31	2022-03-31
Fastighetsinteckning	35 124 224	35 124 224
	35 124 224	35 124 224

Not 2 Intäkter

	2022-04-01	2021-04-01
	-2023-03-31	-2022-03-31
Årsavgifter bostäder	-1 363 282	-1 169 974
Vidarefakturerings vatten	-110 317	-42 361
Övriga intäkter	-3 734	-340
	-1 477 333	-1 212 675

Not 3 Driftskostnader

	2022-04-01	2021-04-01
	-2023-03-31	-2022-03-31
Vatten och avlopp	110 317	10 457
El	0	52 177
Sophantering	63 044	50 517
Fastighetsförsäkring	57 182	68 476
Fastighetsskatt	-49 820	183 020
Besiktning	151 194	0
Fastighetsskötsel	0	46 250
Reparation och underhåll bostäder	0	46 108
Övrigt	0	37 731
	331 917	494 736

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-04-01	2021-04-01
	-2023-03-31	-2022-03-31
Redovisning/Revision	42 313	58 247
Övriga kostnader	9 201	31 764
Programvaror	5 018	807
Advokat- och rättegångskostnader	24 582	26 184
Konsultarvoden	0	71 667
	81 114	188 669

Not 5 Byggnader och mark

	2023-03-31	2022-03-31
Ingående anskaffningsvärden	149 749 750	124 484 126
Inköp		10 872 079
Omklassificeringar		14 393 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 749 750	149 749 750
Ingående avskrivningar	-698 594	
Årets avskrivningar	-698 594	-698 594
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 397 188	-698 594
Utgående redovisat värde	148 352 562	149 051 156

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-03-31	2022-03-31
Ingående anskaffningsvärden	0	14 393 545
Omklassificeringar	0	-14 393 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-03-31	2022-03-31
Ingående anskaffningsvärden	0	10 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	10 000
Ingående nedskrivningar	0	-8 500
Årets nedskrivningar		-1 500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-10 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-03-31	2022-03-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	31 794 253	33 689 250
	31 794 253	33 689 250

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-03-31	Lånebelopp 2022-03-31
Danske Bank	1,25	2024-09-30	16 718 292	16 844 625
Danske Bank	2,98	2023-09-30	16 760 401	16 844 625
			33 478 693	33 689 250

Not 10 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-03-31	2022-03-31
Avskrivningar	698 594	698 594
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	301 726	1 500
	1 000 320	700 094

Timothy Michael Daw
Ordförande

Victor Thomas Anton Kloos

Nathalie Herget

Min revisionsberättelse har lämnats

Jenny Cermén
Auktoriserad revisor