

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen ESSTATE Västergården E2 ÖT**  
769640-2234

Räkenskapsåret  
**2023-04-01 - 2024-09-30**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen ESSTATE Västergården E2 ÖT, 769640-2234, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-04-01 - 2024-09-30.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 2021-07-28 och har sitt säte i Sollentuna kommun.

#### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2023-04-21

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

#### Styrelsen

Veronika Folkesson, ordförande

Andreas Hedin, ledamot

Pontus Ramström, ledamot

#### Förvaltning

Förvaltningen har under året skötts av styrelsen.

Vid ingången av året hade föreningen 38st medlemmar. En bostadsrätt har bytt ägare under året och vid bokslutsdagen den 30 September 2024 hade föreningen 38st medlemmar.

## Fastighetsfakta

Eldtången 23, förvärvad 2022, Sollentuna kommun  
Eldtången 24, förvärvad 2022, Sollentuna kommun  
Eldgallret 10, förvärvad 2021, Sollentuna kommun  
Eldgallret 11, förvärvad 2021, Sollentuna kommun  
Eldsoppen 9, förvärvad 2021, Sollentuna kommun  
Eldsoppen 6, förvärvad 2021, Sollentuna kommun  
Eldprovet 4, förvärvad 2021, Sollentuna kommun  
Elddopet 53, förvärvad 2021, Sollentuna kommun  
Elddopet 52, förvärvad 2021, Sollentuna kommun  
Eldvapnet 29, förvärvad 2021, Sollentuna kommun  
Eldgallret 8, förvärvad 2021, Sollentuna kommun  
Eldklotet 14, förvärvad 2021, Sollentuna kommun  
Eldklotet 15, förvärvad 2021, Sollentuna kommun

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg Hansa.

Boyta (kvm) 4070

Total yta (kvm) 4226

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året fusionerats med dotterföreningen BRF ESSTATE Västergård E2 org.nr 769638-6429.

Föreningen har ändrat räkenskapsår under året, och bokslutsdatum är numera 30:e september. Detta räkenskapsår blev därmed förlängt till 18 månader.

Föreningen har valt ny revisor, Michael Christensson auktoriserad revisor.

Under räkenskapsåret har bostadsrättsföreningens slutplaceringslån lyfts om 44.208.340kr.

På grund av stigande räntor och därmed stigande kostnader hos föreningen har avgifterna justerats i 2 omgångar, den 1 september 2023 till 6 528kr för parhus och 2 520 kr för studiohus samt den 1 februari 2024 till 7 477 kr för parhus och 2 887 kr för studiohus.

Avhjälpan av restpunkter från slutbesiktning har gjorts.

Besiktning av markarbeten har gjorts.

Underhållsplan för föreningen har upprättats.

Föreningen registrerat en ny ekonomisk plan under året. Väsentliga förändringar mot tidigare ekonomisk plan ligger i i räntekostnader som ökat och till följd av detta har medlemmarnas avgifter justerats upp.

## Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	Belopp i kr 2021/2022
Nettoomsättning	3 383 247	524 895	-
Resultat efter finansiella poster	-1 652 527	332 703	-783 210
Soliditet, %	77	92	73
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	534	N/A	N/A
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter i %	99,9		
Skuldsättning per kvm	10 461	N/A	N/A
Sparande per kvm (kr)	-61	N/A	N/A
Räntekänslighet %	19,6	N/A	N/A
Energikostnad per kvm (kr)	61	N/A	N/A

Detta räkenskapsår är förlängt och därav är nyckeltalen som baseras på årsavgifter beräknade på ett genomssnitt av avgifter under 18 månader

## Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för till följd av de höga räntorna.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen under räkenskapsåret beslutat om att höja föreningens avgifter, vilket gjorts i omgångar dels 1 september 2023 samt 1 februari 2024.

Styrelsen anser att nuvarande ekonomiska situation är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	127 219 500	28 185 500		-592 682
Yttre underhåll, avsättning			126 780	-126 780
Årets resultat				-1 652 527
<b>Vid årets slut</b>	<b>127 219 500</b>	<b>28 185 500</b>	<b>126 780</b>	<b>-2 371 989</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital behandlas enligt följande:	
Balanserat resultat	-719 462
Årets resultat	-1 652 527
Totalt	<u>-2 371 989</u>
Disponeras för	
Reservering till yttre fond	126 780
Balanseras i ny räkning	-2 498 769
Summa	<u>-2 371 989</u>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-04-01- 2024-09-30	2022-04-01- 2023-03-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Avgift bostäder		3 385 688	524 895
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>3 385 688</b>	<b>524 895</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-739 842	-15 188
Övriga externa kostnader	2	-221 283	-53 306
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 395 001	-123 698
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 356 126</b>	<b>-192 192</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 029 562</b>	<b>332 703</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103 282	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 785 371	-
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 682 089</b>	<b>-</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 652 527</b>	<b>332 703</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 652 527</b>	<b>332 703</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-	-142 175
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 652 527</b>	<b>190 528</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-09-30	2023-03-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	197 257 220	11 393 798
Summa materiella anläggningstillgångar		197 257 220	11 393 798
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	4	-	39 426 264
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	39 426 264
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		197 257 220	50 820 062
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		65 272	37 865
Fordringar hos koncernföretag	5	-	117 400 037
Övriga fordringar		496 951	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	50 911	40 680
Summa kortfristiga fordringar		613 134	117 478 582
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		365 783	192 687
Summa kassa och bank		365 783	192 687
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		978 917	117 671 269
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		198 236 137	168 491 331

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-09-30	2023-03-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		127 219 500	127 219 500
Upplåtelseavgifter		28 185 500	28 185 500
Fond för yttre underhåll		126 780	-
Summa bundet eget kapital		155 531 780	155 405 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-719 462	-783 210
Årets resultat		-1 652 527	190 528
Summa fritt eget kapital		-2 371 989	-592 682
<b>Summa eget kapital</b>		153 159 791	154 812 318
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	44 208 340	-
Summa långfristiga skulder		44 208 340	-
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		233 665	1 584 772
Skatteskulder		365 295	168 792
Övriga skulder		-	11 919 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	269 046	6 085
Summa kortfristiga skulder		868 006	13 679 013
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		198 236 137	168 491 331

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-04-01- 2024-09-30</i>	<i>2022-04-01- 2023-03-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 652 527	332 703
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 395 001	123 698
	-257 526	456 401
Betald skatt		-142 175
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-257 526</b>	<b>314 226</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-1 351 107	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	116 865 448	-12 932 724
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-11 459 900	-25 980 351
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>103 796 915</b>	<b>-38 598 849</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Fusion av rörelsegren	39 426 264	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-187 258 423	-11 503 464
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-147 832 159</b>	<b>-11 503 464</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Medlemsinsatser		42 294 500
Upplåtelseavgifter		8 000 500
Upptagna lån	44 208 340	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>44 208 340</b>	<b>50 295 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>173 096</b>	<b>192 687</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>192 687</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>365 783</b>	<b>192 687</b>



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

#### Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

#### Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Sparande

(här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

#### Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

#### Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

## Not 2 Rörelsekostnader

2023/2024

Snöröjning	13836
Elkostnader	99544
Vatten och avlopp	272241
Renhållning	128948
Fastighetsförsäkring	216649
Övriga kostnader	8624
	<b>739 842</b>

Ersättning till revisor	203875
Avgifter för bank och finansiella tjänster	5708
Övriga kostnader	11700
	<b>221 283</b>

## Not 3 Byggnader och mark

	2024-09-30	2023-03-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Ingående anskaffningsvärde Byggnader	6 184 895	-
-Ingående anskaffningsvärde Mark	5 332 601	-
-Anskaffning genom fusion Mark	102 577 418	-
-Anskaffning genom fusion Byggnader	86 833 426	-
-Nyanskaffning Mark	-	5 332 601
-Nyanskaffning Byggnader	-	6 184 895
	<b>200 928 340</b>	<b>11 517 496</b>
-Vid årets början	-123 698	-
-Vid årets början genom fusion	-2 152 421	-
-Årets avskrivning genom fusion	-1 275 697	-
-Årets avskrivning enligt plan	-119 304	-123 698
	<b>-3 671 120</b>	<b>-123 698</b>
	<b>197 257 220</b>	<b>11 393 798</b>

Av det totala anskaffningsvärdet vid årets utgång avser 107 910 019kr mark

### Taxeringsvärden

Mark	30 666 000
Byggnader	85 699 000
	<b>116 365 000</b>

## Not 4 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-09-30	2023-03-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	39 426 264	39 426 264
-Tillkommande tillgångar	-	-
-Avgående tillgångar genom fusion	-39 426 264	-
	<b>-</b>	<b>39 426 264</b>

## Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2024-09-30	2023-03-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	117 400 037	104 545 858
-Tillkommande fordringar		12 854 179
-Reglerade fordringar genom fusion	-117 400 037	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>117 400 037</b>

Fordran avsåg Brf Esstate Västergård E2

## Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-09-30	2023-03-31
Förutbetald försäkring	50 911	-
Avgifter Borohus 8Lgh Jan-Mar 2023 á 1695kr	-	40 680
	<b>50 911</b>	<b>40 680</b>

## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

		2024-09-30
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	
Solifast fastighetslån	4,753%	44 208 340
		<b>44 208 340</b>

Lånet omförhandlas Juni 2026  
Räntan på lånet justeras kvartalsvis

## Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-09-30	2023-03-31
Förutbetalda avgifter	269 046	6 085
	<b>269 046</b>	<b>6 085</b>

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2024-09-30	2023-03-31
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	50 805 000	8 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>50 805 000</b>	<b>8 000 000</b>

## Underskrifter

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

---

Veronica Folkesson  
Styrelseordförande

---

Andreas Hedin  
Styrelseledamot

---

Pontus Ramström  
Styrelseledamot

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

Sonora Revision AB

---

Michael Christensson  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende