

Bostadsrättsföreningen Eneby Torg
Org nr 769620-1354

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012-07-01 - 2013-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information 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. Upplåtelsen kan även avse mark.

Föreningens byggnader

Befintliga byggnader, innehållande kommersiella lokaler, revs i takt med att nybyggnadsetapperna sattes igång.

Ettapp 1 färdigställdes, avseende de kommersiella lokalerna, i slutet av maj 2010. Byggnadens lägenheter, sex stycken tillträdde i slutet av maj 2011. I juni 2011 startade ICA sin verksamhet i lokaler tillhörandede andra etappen. Samtliga lägenheter i ettapp 2 tillträdde under hösten 2011. Den tredje och sista etappen färdigställdes successivt med tre inflyttningstillfällen under 2012, den 30 juni, 31 augusti och 30 september. Per boks-lutsdagen var samtliga 111 bostadsrättslägenheter sålda.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens stadgar antogs vid konstituerande möte den 2 april 2009 och registrerades hos Bolagsverket den 12 maj 2009. Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 2 maj 2009.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan bildandet av föreningen haft följande sammansättning:

Liselotte Orest	Ledamot
Björn Lindahl	Ledamot
Björn Isaksson	Ledamot

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

Revisorer

Auktoriserade revisorn Ole Deurell är vald såsom revisor i föreningen.

Föreningens ekonomi

Verksamhetsåret präglas av ett år med inflyttningar och uppstart av rutiner. Cirka 50 lägenheter tillträdde i slutet av augusti respektive september 2012 i samband med att den tredje och sista etappen färdigställdes. I december var samtliga kommersiella lokaler uthyrda. Avtal med T&T Förvaltning Ab gällande förvaltning av föreningens fastighet tecknades. Vidare bildade medlemmarna en arbetsgrupp, som successivt ska sätta sig in gällande avtal och förhållanden i föreningen, vilket ska möjliggöra för en ny styrelse att överta verksamheten.

Resultatet för året präglas dels av att omsättningen ännu inte uppgår till nivå enligt den ekonomiska planen, dels av högre driftskostnader än bedömt. Den lägre omsättningen förklaras av att samtliga lägenheter var inflyttade först i oktober, den sista kommersiella lokalen tillträdde i december samt att ICA ännu inte uppnått nivåer för att omsättningsbaserad hyra ska börja belöpa. Driftkostnaderna präglas av förhandlingar och omhändertagande av lokalhyreskontrakt samt mängden frågor vid inflyttningar. Vidare medförde den långa vintern högre kostnader än beräknat för värme och snöröjning. Ränteläget har medfört lägre finansieringskostnader än bedömt i den ekonomiska planen.

För kommande år, 2013/2014, förväntas en avsevärd resultatförbättring. Omsättningen bedöms öka, driftkostnaderna sjunka då anläggningen blivit mer intrimmad samt att ränteläget medför betydligt lägre finansieringskostnader än beräknat i den ekonomiska planen.

Förslag till resultatdisposition

För behandling av föreningsstämman står följande resultat:

Balanserat resultat	19 798
Årets resultat	-2 842 276
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-2 822 478
Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att till nytt balanserat resultat överförs	-2 822 478
Summa	-2 822 478

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Nettoomsättning			
Hysesintäkter		10 619 589	5 914 671
Summa nettoomsättning		10 619 589	5 914 671
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader		-5 133 559	-2 355 226
Administrationsomkostnader		-163 000	-2 072 959
Övriga kostnader		0	-627 531
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-5 296 559	-5 055 716
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	2, 3	-912 184	0
Resultat före finansiella poster		4 410 846	858 955
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		12 934	79 454
Räntekostnader		-7 266 056	-5 303
Räntekostnader koncernföretag		0	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-7 253 122	74 151
Resultat efter finansiella poster		-2 842 276	933 106
Årets resultat		-2 842 276	933 106

Balansräkning	Not	2013-06-30	2012-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	3	533 391 167	109 038 924
Pågående nyanläggning		0	386 722 288
		533 391 167	495 761 212
Summa anläggningstillgångar		533 391 167	495 761 212
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		192 053	1 239 387
Skattefordran		67 236	0
Kortfristiga fordringar entreprenadföretag	4	0	123 425 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	438 847	278 752
		698 136	124 943 523
<u>Kassa och bank</u>		1 956 862	3 181 299
Summa omsättningstillgångar		2 654 998	128 124 822
Summa tillgångar		536 046 165	623 886 034

Balansräkning	Not	2013-06-30	2012-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		346 095 000	346 095 000
Fond för yttre underhåll		25 568	25 568
		<u>346 120 568</u>	<u>346 120 568</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		19 797	-913 308
Årets resultat		-2 842 276	933 106
Summa eget kapital		<u>343 298 089</u>	<u>346 140 366</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	188 852 556	272 382 695
Leverantörsskulder		2 153 039	3 204 116
Skatteskulder		0	80 332
Övriga kortfristiga skulder		468 288	92 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 274 193	1 986 021
Summa kortfristiga skulder		<u>192 748 076</u>	<u>277 745 668</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>536 046 165</u>	<u>623 886 034</u>
 Ställda säkerheter	 9	 189 000 000	 300 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Avskrivningar sker först från och med att byggnaden är färdigställd.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	200 år
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet. .

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Antalet anställda

Föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen har inte arvoderats.

Not 2 Inventarier

	<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	174 580
Utrangering	0	-174 580
	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0

Not 3 Byggnader och mark

	<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	109 039 000	109 039 000
Inköp/Aktiveringar	255 834 630	0
	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	364 873 630	109 039 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-912 184	0
	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående restvärde enligt plan	363 961 446	109 039 000
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	169 429 721	15 444 272
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde	240 200 000	74 500 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Byggnad	164 000 000	21 600 000
varav bostäder 132 000 000.		
Mark	76 200 000	52 900 000
varav bostäder 71 000 000.		

Föreningen förvärvade 2009-06-18 fastigheten Danderyd Släden 4. Förvärvet skedde genom att föreningen förvärvade Eneby Torg Fastighets AB som ägde fastigheten. Den totala anskaffningskostnaden för aktierna i Eneby Torg Fastighets AB uppgick till 86 919 281 kr. Fastigheten såldes till föreningen för skattemässigt värde i Eneby Torg Fastighets AB vilket uppgick till 22 283 662 kr. Vid förvärvet var marknadsvärdet på fastigheten 107 930 943 kr. Enligt BFNAR 2003:3 kan försäljningen av fastigheten ses som en återbetalning av investeringen i aktierna. Skillnaden mellan fastighetens verkliga värde och köpeskillingen, 85 647 281 kr är att jämställa med utdelning från dotterbolaget. Posten Aktier i dotterföretag har minskats med övervärdet på fastigheten och den mottagna utdelningen har redovisats till verkligt värde innebärande att posten Byggnader och mark har ökat med motsvarande belopp. Skattemässigt värde på fastigheten understiger bokfört värde.

Not 4 Kortfristiga fordringar entreprenadföretag

	<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
Fordran Arcona Holding AB	0	255 368 921
Skuld Arcona AB	0	-131 943 537
	-	-
Summa	<u>0</u>	<u>123 425 384</u>

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
Förutbetalda försäkringspremier	126 850	74 308
Upplupna intäkter	142 433	204 543
Förutbetalda kostnader	169 564	0
	-	-
Summa	<u>438 847</u>	<u>278 851</u>

Not 6 Eget kapital

	<u>Insatskapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Ansamlad förlust</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 1 juli 2011	346 095 000	25 568	-443 032	-470 276
Balansering av föregående års resultat	-	-	-470 276	470 276
Årets resultat	-	-	-	<u>933 106</u>
Eget kapital 1 juli 2012	346 095 000	25 568	-913 308	933 106
Balansering av föregående års resultat	-	-	933 106	-933 106
Årets resultat	-	-	-	<u>-2 842 276</u>
Eget kapital 30 juni 2013	346 095 000	25 568	19 798	-2 842 276

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
SBAB	188 852 556	272 382 695
Summa	<u>188 852 556</u>	<u>272 382 695</u>

I samband med de sista tillträdena har lånet amorterats ned till slutlånet enligt den ekonomiska planen, d v s 188 852 556 kr. Från januari 2013, har lånet lagts om till tre dellån med olika räntenivåer och löptider, enligt nedan:

Lånebelopp, kronor	Villkorsändringsdag	Låneränta
47 213 139	2014-01-21	2,55%
94 426 278	2015-01-13	2,62%
47 213 139	2017-01-13	2,93%

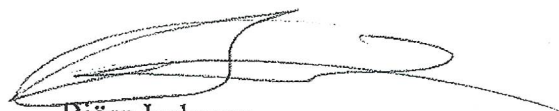
Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	1 152 695	1 548 217
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	50 000	40 000
Övriga poster	71 498	398 000
Summa	<u>1 274 193</u>	<u>1 986 217</u>

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut, SBAB Fastigheten Släden 4	189 000 000	300 000 000
	<u>189 000 000</u>	<u>300 000 000</u>

Stockholm den 2013-11-21


Björn Isaksson


Björn Lindahl


Liselotte Orest

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-11-27


Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Eneby Torg
Org.nr. 769620-1354

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Eneby Torg för räkenskapsåret 2012-07-01 -- 2013-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Eneby Torg för räkenskapsåret 2012-07-01 -- 2013-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Anmärkning

Vid förra årets årsstämma 2013 03 21 avseende årsredovisningen per 2012 06 30 beslöts att skjuta på beslutet att fastställa resultat- och balansräkningen, resultatdispositionen och beslutet om styrelsens ansvarsfrihet. Enligt föreningslagen 7 kap 4§ måste det hållas ny stämma om man skjuter på dessa frågor minst en högst två månader därefter. Dvs senast 2013 05 21. Så har inte skett vilket innebär att föreningen inte följt lagen i detta avseende. Min bedömning är dock att detta inte har lett till någon skada och av praktiska skäl har beslutats att dessa frågor istället ska behandlas på kommande årsstämma den 2 december 2013.

Stockholm den 27 november 2013



Ole Deurell
Auktoriserad revisor