

Bostadsrättsföreningen Eneby Torg
Org nr 769620-1354

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011-07-01 - 2012-06-30

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.

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk och juridisk person.

Föreningens byggnader

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

Etapp 1 färdigställdes, avseende de kommersiella lokalerna, i slutet av maj 2010. Byggnadens lägenheter, sex stycken tillträdades i slutet av maj 2011. I juni startade ICA sin verksamhet i lokaler tillhörandeden andra etappen. Samtliga lägenheter i etapp 2 tillträdades under hösten 2011. Den tredje och sista etappen färdigställdes successivt med tre inflyttningstillfällen, 30 juni, 31 augusti och 30 september. Samtliga lägenheter såldes 2009-06-18 till Arcona Holding AB som vidareförsålt lägenheterna externt. Per bokslutsdagen var 110 av 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De kommersiella ytorna har i och med den nu kontrakterade café-operatören blivit fullt uthyrda.

Föreningens ekonomi

Under året har överenskommelse med SBAB träffats gällande slutfinansieringen.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	933 106
Balanserad vinst	-913 308
Återstår till föreningsstämmans förfogande	19 798

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att till yttre fond för yttre underhåll avsätts	74 500
att till nytt balanserat resultat överförs	-54 702
	19 798

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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



Resultaträkning	2011-07-01 -2012-06-30	2010-07-01 -2011-06-30
Nettoomsättning		
Hysesintäkter	5 914 671	3 422 098
Summa nettoomsättning	5 914 671	3 422 098
Kostnader för fastighetsförvaltning		
Driftskostnader	-2 355 226	-1 572 168
Administrationsomkostnader	-2 072 959	-745 614
Övriga kostnader	-627 531	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning	-5 055 716	-2 317 782
Resultat före finansiella poster	858 955	1 104 316
Resultat från finansiella investeringar		
Räntekostnader	-5 303	-1 395 922
Räntekostnader koncernföretag	0	-178 675
Summa resultat från finansiella investeringar	74 151	-1 574 592
Resultat efter finansiella poster	933 106	-470 276
Årets resultat	<u>933 106</u>	<u>-470 276</u>

Balansräkning	Not	2012-06-30	2011-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	109 038 924	109 038 924
Pågående nyanläggning		386 722 288	87 078 687
Inventarier	3	0	174 580
		495 761 212	196 292 191
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Aktier i dotterföretag	4	0	164 019
Summa anläggningstillgångar		495 761 212	196 456 210
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar	*	1 239 387	814 416
Övriga kortfristiga fordringar		0	230 124
Kortfristiga fordringar entreprenadföretag	5	123 425 384	179 252 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	278 752	92 690
		124 943 523	180 389 815
<u>Kassa och bank</u>		3 181 299	533 805
Summa omsättningstillgångar		128 124 822	180 923 620
Summa tillgångar		623 886 034	377 379 830

Balansräkning	Not	2012-06-30	2011-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		346 120 568	346 120 568
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-913 308	-443 032
Årets resultat		933 106	-470 276
Summa eget kapital		346 140 366	345 207 260
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 204 116	3 925 296
Skulder till koncernföretag		0	127 069
Skatteskulder		80 332	0
Skulder till kreditinstitut	8	272 382 695	27 000 000
Övriga kortfristiga skulder		92 504	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 986 021	1 120 205
Summa kortfristiga skulder		277 745 668	32 172 570
Summa eget kapital och skulder		623 886 034	377 379 830
Ställda säkerheter	10	300 000 000	207 000 000
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 Byggnader och mark

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	109 039 000	107 931 000
Inköp/Aktiveringar	0	1 107 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 039 000	109 038 981
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	109 039 000	109 038 981
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	15 444 272	15 444 272
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde	74 500 000	25 568 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Byggnad	21 600 000	21 200 000
Mark	52 900 000	4 368 000

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 jämföras med utdelning från dotterbolaget. Posten Aktier i dotterföretag har minskats med övertärdet 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 3 Inventarier

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	174 580	174 580
Utrangering	-174 580	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	174 580

Not 4 Aktier i dotterföretag

Eneby Torg Fastighets AB

—

Organisationsnummer: 556555-7112
Säte: Stockholm

Tillgångarna i dotterföretaget har skiftats ut till moderbolaget och slutredovisning återstår för att formellt likvidera bolaget.

Not 5 Kortfristiga fordringar entreprenadföretag

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
Fordran Arcona Holding AB	255 368 921	252 741 261
Skuld Arcona AB	-131 943 537	-73 488 676
Momsfordran	0	92 683
Skattefordran	0	137 441
Summa	<u>123 425 384</u>	<u>179 482 709</u>

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
Förutbetalda försäkringspremier	74 308	62 690
Upplupna intäkter	204 543	30 000
Summa	<u>278 851</u>	<u>92 690</u>

Not 7 Eget kapital

	<u>Insatskapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Ansamlad förlust</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 1 juli 2010	346 095	-	-	-418
Reservering till yttre fond enligt stadgarna	-	25	-25	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	-418	418
Årets resultat	-	-	-	<u>-470</u>
Eget kapital 1 juli 2011	346 095	25	-443	-470
Balansering av föregående års resultat	-	-	-470	470
Årets resultat	<u>346 095</u>	-	-	<u>933</u>
Eget kapital 30 juni 2012	346 095	25	-913	933

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
SBAB	272 382 695	0
Svenska Handelsbanken	0	27 000 000
Summa	<u>272 382 695</u>	<u>27 000 000</u>

Lånen överfördes till SBAB i december 2011. I samband med de sista tillträdena har lånet amorterats ned till slutlånet enligt den ekonomiska planen, d v s 188 852 556 kr. Räntan uppgick per 2012-06-30 till ca 4,65 procent. Räntebindningstiden är tre månader. Vid omläggning till slufinansiering binds 50 procent på två år och resterande fjärdedelar med en bindningstid om tre respektive fyra år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
Upplupna räntor	0	352 800
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	1 548 217	673 000
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	40 000	57 000
Övriga poster	398 000	37 000
Summa	<u>1 986 217</u>	<u>1 119 800</u>

Not 10 Ställda säkerheter

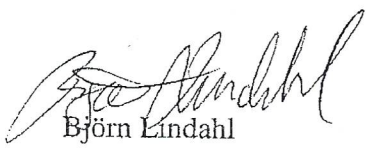
	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastigheten Släden 4	300 000 000	207 000 000
	<u>300 000 000</u>	<u>207 000 000</u>

Fastighetsinteckningar har uttagits och lämnats till SBAB, som säkerhet för byggnadskreditiv gällande entreprenaden Eneby Torgs-projektet i Arcona AB.

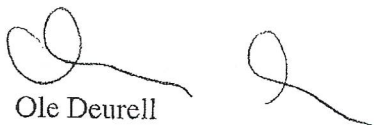
Stockholm den 2012-11-19


Björn Isaksson


Liselotte Örest


Björn Lindahl

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-12-19


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 2011-07-01 -- 2012-06-30.

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 2012 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.

Parameter

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 2011-07-01 -- 2012-06-30.

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.

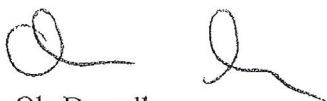
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 december 2012



Ole Deurell
Auktoriserad revisor