

Brf Eneby Torg

Årsredovisning 200701-210630

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Eneby torg
769620-1354
Räkenskapsåret
2020-07-01 - 2021-06-30

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Eneby torg, 769620-1354, med säte i Danderyd, får härmed avge årsredovisning för 2020-07-01 - 2021-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning och lokaler under avtalad tid.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-05-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-18 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Gunnel Bohman	Ordförande	2021
Homayoon Moussavian	Ledamot	2021
Marie-Louise Ylikangas	Ledamot	2021
Roger Hammar	Ledamot	2021
Annarella Söderman	Ledamot	2022
William Drago	Ledamot	2022
Yvonne Johansson	Ledamot	2022

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda möten. Utöver dessa har delar av styrelsen haft ytterligare ett 30-tal möten. Styrelsen har också under året behandlat en stor mängd ärenden och frågor som inkommit via mail och telefonsamtal.

Ordinarie revisorer

Jonas Hild	Medlemsrevisor
Carina Toresson, Toresson Revision AB	Extern revisor

Revisorssuppleant

Rabia Rana, Toresson Revision AB	Suppleant
----------------------------------	-----------

Valberedning

Christer Morén	Sammanställande
Niklas Eriksson	
Elisabeth Lönn Nyberg	
Eva Thunander	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsinformation

Föreningen äger fastigheten Danderyd Släden 4 i Danderyds kommun med därpå uppförda byggnader med 111 lägenheter och 14 lokaler. Byggnaderna är uppförda mellan 2009-2012. Fastighetens adresser är Alvägen 22-26 samt Enebytorget 1-19.

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-08-06.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Föreningen upplåter 111 lägenheter med bostadsrätt och 14 lokaler samt 1 garage med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	2,5 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	4,5 rok	5 rok
18	1	42	1	33	6	10

Total tomtarea:	11 762 kvm
Total bostadsarea:	10 013 kvm
Total lokalarea:	3 643 kvm
Total garagearea:	4 642 kvm

Lokalförteckning

Aimo Park Sweden AB	4 642 kvm
Dream Touch Garden AB	99 kvm
Marinos Hårsalong HB	44 kvm
Sanna Bergius Tyger AB	108 kvm
Salong Bonne S AB	105 kvm
Admenta Sweden AB	239 kvm
ICA Sverige AB	1 865 kvm
Thai & Sushi Enebyberg AB	64 kvm
Adven AB	77 kvm
Bageri Kardemumma AB	75 kvm
Jacque Gergi	35 kvm
Eneby Servicebutik HB	87 kvm
Enebybergs Sjukgymnastik & Rehab AB	154 kvm
Landstingsfastigheter Stockholm	691 kvm

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

FSS Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel
Telia Sverige AB	Bredband/TV
Politan Städ AB	Städning
E.ON Sverige AB	Elavtal avseende volym
Adven AB	Fjärrvärme
Stockholms Hiss-Service AB	Serviceavtal hissar
Certego AB	Serviceavtal passersystem
Bredablick Förvaltning i Sverige AB	Markskötsel
Nice Garden Danderyd AB	Snöröjning
Veolia AB	Vatten
PreZero Recycling AB	Avfallshantering

U 80

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 747 452 kr och planerat underhåll för 250 068 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-05-24 av Sustend AB.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 926 410 kr 2020/2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 141 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under räkenskapsåret hållit ordinarie föreningsstämma den 12 november 2020 och styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Så har ytterligare ett verksamhetsår gått och det är dags att göra en sammanfattning av vad som hänt i vår förening sedan juli 2020. Även detta år gick tyvärr i Coronapandemins tecken men glädjande nog så har våra kommersiella lokaler på torget klarat sig mycket bra under 20/21. Några t.o.m. bättre än under tidigare år, kanske på grund av ökat arbete i hemmet. Föreningen fick också tillbaka pengar, ca 75 000kr, avseende de statliga stödpaketet för hyresstöd som vi ansökte om.

Även detta verksamhetsår blev resultatet gott. Ekonomin är mycket stark och vi har en god likviditet. Årets resultat visar ett överskott på ca 3 Mkr.

Som tidigare gäller att räntekostnaderna på föreningens stora gemensamma lån är avgörande för vår ekonomiska framtid. Styrelsens strategi är fortfarande att amortera när utrymme finns. Den dag räntorna går upp kommer detta att hjälpa föreningen att behålla sin stabila ekonomiska situation. Ett av våra lån omförhandlades i november 2020 varvid räntan sänktes med nästan 50%. Samtidigt amorterades 2 Mkr vilket innebär att vi sedan hösten 2014 har amorterat 24,8 Mkr.

Medlemmarnas årsavgifter har legat på samma nivå sedan 2011 vilket i realiteten är detsamma som en reell sänkning av dessa. Tack vare föreningens goda ekonomi behöver ingen höjning av årsavgifterna göras kommande verksamhetsår.

Föreningen avhöll sin ordinarie föreningsstämma den 12 november 2020. Vid stämman valdes tre nya ledamöter in i styrelsen. 31 medlemmar närvarade vid stämman och 13 fullmakter räknades in. Sammanlagt fanns alltså 44 röstberättigade på stämman.

Förhandlingarna med byggbolaget Arcona fortsätter och flera reparationsarbeten har i deras regi utförts under året. Under budgetåret har föreningens interna Teknikgrupp, tillsammans med Arcona, hållit 10 så kallade uppföljningsmöten. Teknikgruppen är styrelsens stöd i frågor som har med besiktningar och reklamationer att göra. Förutom dessa har ytterligare ett flertal möten hållits med Arcona för att diskutera tekniska sakfrågor gällande fastigheten.

Den 1 juli 2020 bytte vi ekonomisk förvaltare. Den nya heter Bredablick Förvaltning AB och vi har haft ett mycket bra samarbete med dem under det gångna året. Vi har även engagerat Bredablick som teknisk förvaltare och det avtalet startade den 1 juni 2021. Fastighetsskötseln, där bland annat felanmälan ingår, ligger dock fortfarande kvar hos FSS.

Föreningen har under våren 2021 reviderat underhållsplanen i sin helhet. Underhållsplanen är styrelsens instrument för detaljerad dokumentation av fastighetens kommande behov av underhåll på kort och lång sikt. Vi har gjort detta i samarbete med byggkonsultföretaget Sustend AB och Bredablick Förvaltning. Planen sträcker sig över en 50-årsperiod och är kopplad till vår budget. Vi har under tidigare år avsatt det stadgeenliga minimibeloppet till yttre fond. Nu är denna summa kopplad till underhållsplanen och blir därför högre och mer överensstämmande med våra verkliga behov.

Fyra av våra kommersiella hyresavtal har förlängts med tre år, från 2021 till 2024. Dessa är: indiska restaurangen, kemtvätten, servicebutiken och vårdcentralen. Dessutom har vårt café på torget,

JH

Kardemumma, gjort en omfattande ombyggnad inne i sin lokal med ett mycket lyckat resultat.

Våra populära vår- och julmarknader fick under 2020 ställas in på grund av pandemin men vi räknar med att julmarknaden i slutet av november 2021 kommer att bli av.

För att hålla medlemmarna underrättade om vad som är av betydelse för oss alla under året, har åtta informationsbrev skickats ut via mejl till våra boende. Styrelsen har även tagit fram ytterligare en hemsida, förutom den som redan finns. Den nya gäller enbart våra kommersiella hyresgäster.

Väsentliga underhåll och renoweringar under året

- Asfaltering av infarten till torget
- Rengöring av fastighetens dagvattenbrunnar
- Underhåll av föreningens pumpar för dagvatten i källarplanet
- OVK påbörjades i maj och fortsatte efter sommaren
- Genomgång och besiktning av alla våra rökluckor
- 14 brandsläckare installerades i varmgaragen

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020/2021 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 9 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-06-30: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 2 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 167 medlemmar.
9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 170 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan föreningen bildades.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Rörelsens intäkter	12 736	12 132	12 645	12 557
Resultat efter finansiella poster	3 017	2 816	2 404	2 726
Förändring av underhållsfond	2 593	840	840	755
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	2 248	3 801	3 388	3 795
Soliditet %	69	68	67	67
Årsavgift för bostadsrätter, kr/kvm totalyta	550	550	550	550
Driftskostnad, kr/kvm totalyta	338	317	329	313
Ränta, kr/kvm totalyta	86	122	135	127
Avsättning till underhållsfond kr/kvm totalyta	208	62	62	62
Lån, kr/kvm totalyta	12 009	12 156	12 449	12 684
Snittränta (%)	0,72	1,00	1,08	1,00

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.
Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

J. Att

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	346 111 000	3 274 926	8 657 775	2 816 465
Disposition enligt föreningsstämma			2 816 465	-2 816 465
Avsättning till underhållsfond enligt stämmobeslut		916 800	-916 800	
Avsättning till underhållsfond		1 926 410	-1 926 410	
ianspråktagande av underhållsfond		-250 068	250 068	
Årets resultat				3 017 411
Vid årets slut	346 111 000	5 868 068	8 881 098	3 017 411

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	11 474 240
Årets resultat före fondförändring	3 017 411
Avsättning till underhållsfond enligt stämmobeslut	-916 800
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 926 410
Årets ianspråktagande av underhållsfond	250 068
Summa över/underskott	11 898 509

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **11 898 509**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

d Att

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>	<i>2019-07-01- 2020-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	11 373 774	11 260 970
Övriga rörelseintäkter	3	1 362 202	871 117
Summa rörelseintäkter		<u>12 735 976</u>	<u>12 132 087</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-5 608 514	-5 143 313
Övriga externa kostnader	7	-681 765	-516 750
Personalkostnader	8	-433 840	-181 474
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 824 434	-1 824 433
Summa rörelsekostnader		<u>-8 548 553</u>	<u>-7 665 970</u>
Rörelseresultat		<u>4 187 423</u>	<u>4 466 117</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 557	10 764
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 175 569	-1 660 416
Summa finansiella poster		<u>-1 170 012</u>	<u>-1 649 652</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>3 017 411</u>	<u>2 816 465</u>
Årets resultat		<u>3 017 411</u>	<u>2 816 465</u>

U JH

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-06-30</i>	<i>2020-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	518 808 768	520 633 202
Summa materiella anläggningstillgångar		518 808 768	520 633 202
Summa anläggningstillgångar		518 808 768	520 633 202
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 001	45 953
Övriga fordringar		229 583	564 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	277 223	216 989
Summa kortfristiga fordringar		519 807	827 642
Kassa och bank	12	11 101 413	7 694 813
Summa omsättningstillgångar		11 621 220	8 522 455
SUMMA TILLGÅNGAR		530 429 988	529 155 657

0 #

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		346 111 000	346 111 000
Underhållsfond		5 868 068	3 274 926
Summa bundet eget kapital		351 979 068	349 385 926
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 881 098	8 657 774
Årets resultat		3 017 411	2 816 465
Summa fritt eget kapital		11 898 509	11 474 239
Summa eget kapital		363 877 577	360 860 165
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	75 500 000	125 500 000
Summa långfristiga skulder		75 500 000	125 500 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	88 500 000	40 500 000
Leverantörsskulder		335 792	278 357
Skatteskulder		26 562	376 000
Övriga skulder		326 416	580 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 863 641	1 060 815
Summa kortfristiga skulder		91 052 411	42 795 492
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		530 429 988	529 155 657

UAB

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>	<i>2019-07-01- 2020-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 187 423	4 466 117
Avskrivningar	1 824 434	1 824 433
	6 011 857	6 290 550
Erhållen ränta	5 557	10 764
Erlagd ränta	-1 175 569	-1 660 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	4 841 845	4 640 898
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-141 878	-74 696
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	706 633	-1 058 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 406 600	3 507 787
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	38 500 000	44 500 000
Amortering av låneskulder	-40 500 000	-48 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-4 000 000
Årets kassaflöde	3 406 600	-492 213
Likvida medel vid årets början	7 694 813	8 187 026
Likvida medel vid årets slut	11 101 413	7 694 813

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

UAB

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen har ansökt om statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1)

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

200 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Årsavgifter bostäder	5 505 922	5 506 080
Hyror lokaler momspliktiga	5 232 824	5 119 146
Hyror lokaler	312 168	312 168
Hyror p-platser/garage	624 996	657 380
Hyresbortfall och reduktioner	-302 136	-333 804
Summa	11 373 774	11 260 970

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Kommunikation	379 671	366 821
Vatten och energi	113 636	97 468
Vatten	43 212	-
El	46 418	44 100
Uppvärmning	133 400	128 000
Debiterad fastighetsskatt	403 344	391 833
Överlåtelseavgifter	5 915	11 685
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 310	4 292
Övriga intäkter	228 296	-173 082
Summa	1 362 202	871 117

Not 4 Reparationer

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Lokaler	132 713	7 746
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 594	5 647
Armaturer, gemensamma utrymmen	38 838	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	70 334	91 337
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	18 104
VA & sanitet, installationer	126 003	28 644
Värme, installationer	3 994	38 699
Ventilation, installationer	12 607	43 599
El, installationer	1 343	79 694
Tele/TV/porttelefon, installationer	39 453	27 552
Hiss	112 492	212 324
Övriga installationer	8 821	-
Huskropp	2 409	30 343
Markytor	16 357	-
Garage	78 024	9 247
Vattenskador	93 385	2 475
Klottersanering	7 085	2 138
Övrigt	-	7 520
Summa	747 452	605 069

Handwritten signature or initials.

Not 5 Planerat underhåll

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Lokaler	-	15 845
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	53 562	34 128
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	32 923
Ventilation, installationer	81 240	14 756
El, installationer	-	23 391
Hiss	-	19 316
Huskropp, tak	-	23 229
Huskropp, fönster	-	32 337
Markytor	115 265	-
P-platser/garage	-	4 620
Övrigt	1	7 732
Summa	250 068	208 277

Not 6 Driftskostnader

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Fastighetsskatt/-avgift	376 000	306 000
Teknisk förvaltning	765 887	834 802
Sotning	-	1 076
Besiktningkostnader	161 852	68 766
Gångbanerrenhållning	3 555	-
Snöröjning	89 780	29 643
Serviceavtal	90 418	273 882
Förbrukningsmaterial	62 910	43 592
Övriga utgifter för köpta tjänster	76 456	-
El	378 925	324 161
Uppvärmning	1 411 213	1 386 387
Vatten och avlopp	238 839	229 264
Avfallshantering	304 124	278 553
Försäkringar	193 787	191 405
Systematiskt brandskyddsarbete	49 760	19 316
Kabel-TV	-	343 120
Bredband	389 198	-
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	18 290	-
Summa	4 610 994	4 329 967

Handwritten signature

Not 7 Övriga kostnader

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Kostnader för transportmedel	910	-
Frakter och transporter	2 088	11
Kontorsmateriel och trycksaker	5 266	12 750
Tele och post	7 401	14 441
Förvaltningskostnader	229 780	151 822
Revision*	85 096	69 337
Jurist- och advokatkostnader	69 200	-
Bankkostnader	2 773	-14 771
IT-tjänster	1 021	-
Övriga externa tjänster	119 378	282 245
Serviceavgifter till branschorganisationer	12 827	-
Övriga externa kostnader	146 024	914
Summa	681 765	516 750

* Under 2020-2021 började revisionskostnaden periodiseras, vilket innebär att kostnaden för två års revision redovisas under räkenskapsåret 2020-2021. Av det redovisade beloppet under 2020-2021 avser 50 896 kr 2019-2020 års revision och 34 200 kr avser 2020-2021 års revision.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode. Under 2020-2021 började personalkostnader periodiseras, vilket innebär att kostnader för två års arvoden redovisas under räkenskapsåret 2020-2021. Av det redovisade beloppet under 2020-2021 avser 168 866 kr 2019-2020 års arvode och 169 816 kr avser 2020-2021 års arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Styrelsearvoden	267 792	135 952
Föreningsvald revisor	5 176	-
Teknikgruppen	70 890	24 991
Summa	343 858	160 943
Sociala avgifter	89 982	20 531
Summa	433 840	181 474

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Byggnader	1 824 434	1 824 433
Summa	1 824 434	1 824 433

0 

Not 10 Byggnader och mark

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	364 886 697	364 886 697
-Mark	169 429 721	169 429 721
	<u>534 316 418</u>	<u>534 316 418</u>
Utgående anskaffningsvärden	534 316 418	534 316 418
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-13 683 215	-11 858 782
	<u>-13 683 215</u>	<u>-11 858 782</u>
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 824 434	-1 824 433
	<u>-1 824 434</u>	<u>-1 824 433</u>
Utgående avskrivningar	-15 507 649	-13 683 215
Redovisat värde	518 808 768	520 633 202
Varav		
Byggnader	349 379 047	351 203 481
Mark	169 429 721	169 429 721
Taxeringsvärden		
Bostäder	268 000 000	268 000 000
Lokaler	37 600 000	37 600 000
Totalt taxeringsvärde	305 600 000	305 600 000
Varav byggnader	207 000 000	207 000 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Förutbetalda kostnader	277 223	216 989
Summa	277 223	216 989

Not 12 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Transaktionskonto Handelsbanken	9 537 541	420 194
Transaktionskonto Nordea	32 747	5 504 933
Sparkonto Nordea	-	243 141
Placeringskonto SBAB	1 531 125	1 526 546
Summa	11 101 413	7 694 813

J HB

Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-06-30	2020-06-30
Förfaller inom ett år från balansdagen	88 500 000	40 500 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	75 500 000	125 500 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	164 000 000	166 000 000

Not 14 Fastighetslån

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetslån	164 000 000	166 000 000
Summa	164 000 000	166 000 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,05 %	2020-11-11	40 500 000	-	40 500 000	-
Nordea	0,84 %	2021-12-15	44 000 000	-	-	44 000 000
Nordea	0,76 %	2022-12-21	37 000 000	-	-	37 000 000
Nordea	0,72 %	2022-01-20	44 500 000	-	-	44 500 000
Nordea	0,53 %	2023-11-13	-	38 500 000	-	38 500 000
Summa			166 000 000	38 500 000	40 500 000	164 000 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	226 689	-
Upplupna räntekostnader	240 102	270 825
Förutbetalda intäkter	1 134 797	469 878
Upplupna revisionsarvoden	34 200	-
Upplupna driftskostnader	227 853	320 112
Summa	1 863 641	1 060 815

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har föreningen oljat in ekpaneler, förväntad kostnad ca 170 000 kr.

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	300 000 000	300 000 000
Summa ställda säkerheter	300 000 000	300 000 000

JH

Underskrifter

Danderyd, 2021-10-14



Gunnel Bohman
Styrelseordförande



Homayoon Moussavian



Marie-Louise Ylikangas



Roger Hammar



Annarella Söderman

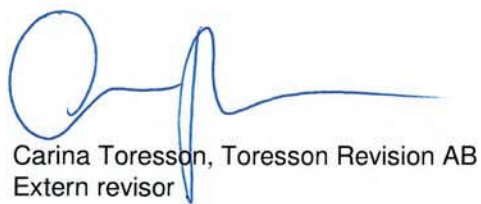


William Drago



Yvonne Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-10-19



Carina Toresson, Toresson Revision AB
Extern revisor



Jonas Hild
Medlemsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eneby Torg, org.nr 769620-1354.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Eneby Torg för räkenskapsåret 1 juli 2020 – 30 juni 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Eneby Torg för räkenskapsåret 1 juli 2020 – 30 juni 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där

avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19 oktober 2021



Carina Toresson
Toresson Revision AB



Jonas Hild

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

