

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Enskededalsfjärden

769626-3966

Räkenskapsåret

2020



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Enskededalsfjärden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2027.
Större underhåll kommer ej att ske de närmaste åren.
Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta förening) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Bostadsrättsföreningen Enskededalsfjärden, registrerad hos Bolagsverket 2013-05-30, förvärvade under 2013 tomträtten till fastigheten Betongarbetaren 7. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-10 hos Bolagsverket.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1922 och består av ett flerbostadshus. Fastigheten genomgick en omfattande renovering 1985. Värdeåret är 1985.

Fastighetens taxeringsvärde är 7 493 000 kronor, varav taxeringsvärdet för byggnaden uppgår till 4 477 000 kronor. Boytan uppgår till 391 m² och 36 m² utgör lokalyta.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden ska omförhandlas 2022-06-30.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad, med ansvarsförsäkring för styrelsen, via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt, 4 st. om 1 rum och kök samt 4 st. om 2 rum och kök. En lokal om 36 kvm hyrs ut.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2027.

Underhållsplanen uppdaterades 2021-02-18.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Sprickor i källartak åtgärdat.	2019	September-Oktober
Separation av rökkanal samt installation av tryckstyrda rökgasfläktar	2019	Mars-Maj
Ny energideklaration	2016	Maj
Kompl. ventilationsåtgärder efter OVK-bes.	2016	Mars-April
Beskärning av träd och häck	2016	Februari
Omklädning av takkupor	2016	Augusti-September
Takomläggning, nya hängrännor och snörasskydd	2016	Maj-September
Internetfiber, indragning	2016	April - Juni
Nytt rör från fastighet ut till vattenservis i gatan	2015	Juli
Radonmätning	2015-2016	Oktober - Mars
OVK-besiktning	2015	Oktober
Beskärning av trädgårdshäck	2015	Januari
Ventilationsrenovering: Från självdrag till mekanisk frånluft. Omfattande renovering/tätning av skorstenskanaler.	2015	Februari-April
Installation av mekaniska takfläktar, 5 st	2015	Mars
Säkerhetsstegar till tak	2015	Februari
Tvättstuga - Utbyte av maskinpark och nya ytskikt.	2014	Augusti
Fuktutredning och åtgärd av renslucka (golvv) i källarlokal.	2015	Februari-Mars
Stamrör källare utbytta	2014	Augusti
Fönster - Målning av ytterbågar	2014	Augusti-September
Stambyte, vertikalt. Kök och bad.	2014	Maj-Juli
Byte av låscyndrar i samtliga utrymmen och de flesta bostäder. F.d huvudnycklarna förstörs.	2014	Oktober
Bergvärmeinstallation	2011	November

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av termostatventiler		Byts allteftersom.
Spolning köksstammar	2021	
OVK-besiktning	2021	
Stamventiler byte	2022	
Fasadmålning	2023	
Dörrar och fönster - justering	2023	
Trapphusrenovering, målning, golv, belysning	2024	
Underhåll av hängrännor och yttertak	2025	
Asbestsanering i pannrum	2025	
Markbeläggning trädgård	2025	
OVK-besiktning	2026	
Spolning köksstammar	2026	
Fönstermålning	2027	

Förvaltning

Firman tecknas av styrelsen.

Den ekonomiska förvaltningen sköts sedan 2017-01-01 av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB. Den tekniska förvaltningen sköts sedan 2019-01-01 av BoBra Fastighetsförvaltning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. Styrelsens sammansättning blev efter konstituering:

Anna-Karin Svanberg	Ordförande
Oscar Bjurfors	Ledamot
Robin Forsberg	Ledamot
Mikael Söderström	Suppleant

Revisor

Ann-Marlene Jonsson

Styrelsen har under året avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har bytt igensatta avloppsrör samt installerat ny avloppspump i hyreslokalen.

Föreningens fastighetslån lades 2020-11-02 om till bunden ränta på 3 år, till en ränta om 1,3%, med årlig amortering på 30 000 kr.

Medlemsinformation

Ingen lägenhet har överlåtits.

Ingen medlem har lämnat föreningen och ingen medlem har tillkommit. Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 11 personer och vid årets slut till 11 personer.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	478	485	485	485
Resultat efter finansiella poster	-40	-196	69	85
Soliditet (%)	-33,2	-31,1	-25,4	-27,1
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyuta	919	919	919	919
Beläning kr/kvm bostadsrättsyuta	13 187	13 211	13 236	13 397

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 154 696	237 116	-11 482 900	-195 694	-1 286 782
underhåll		22 479	-22 479		0
Disposition av föregående års resultat:			-195 694	195 694	0
Årets resultat				-39 542	-39 542
Belopp vid årets utgång	10 154 696	259 595	-11 701 073	-39 542	-1 326 324

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 701 073
årets förlust	-39 542
Totalt	-11 740 615

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	22 479
i ny räkning överföres	-11 763 094
Totalt	-11 740 615

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	478 061	485 017
Övriga rörelseintäkter		150	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		478 211	485 017
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-324 285	-513 328
Personalkostnader		-21 869	-4 713
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-43 720	-43 720
Övriga rörelsekostnader		0	-560
Summa rörelsekostnader		-389 874	-562 321
Rörelseresultat		88 337	-77 304
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 879	-118 390
Summa finansiella poster		-127 879	-118 390
Resultat efter finansiella poster		-39 542	-195 694
Årets resultat		-39 542	-195 694

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 750 009	3 793 729
Summa materiella anläggningstillgångar		3 750 009	3 793 729
Summa anläggningstillgångar		3 750 009	3 793 729
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 835	80 836
Övriga fordringar		4 485	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 219	18 289
Summa kortfristiga fordringar		38 539	99 181
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		205 909	240 574
Summa kassa och bank		205 909	240 574
Summa omsättningstillgångar		244 448	339 755
SUMMA TILLGÅNGAR		3 994 457	4 133 484

9

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 154 696	10 154 696
Fond för yttre underhåll		259 595	237 116
Summa bundet eget kapital		10 414 291	10 391 812
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 701 073	-11 482 900
Årets resultat		-39 542	-195 694
Summa fritt eget kapital		-11 740 615	-11 678 594
Summa eget kapital		-1 326 324	-1 286 782
Långfristiga skulder	5, 6		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 126 000	0
Summa långfristiga skulder		5 126 000	0
Kortfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		30 000	5 165 600
Leverantörsskulder		3 803	51 520
Skatteskulder		5 173	1 080
Övriga skulder		11 771	25 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		144 034	176 545
Summa kortfristiga skulder		194 781	5 420 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 994 457	4 133 484

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
Byggnadsförbättringar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Månadsavgifter	359 496	359 496
Månadshyror	77 539	84 588
Avgifter bredband	40 553	40 932
Pantsättningsavgifter	473	0
Summa nettoomsättning	478 061	485 016

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
El	-55 734	-66 330
Bredbandsuppkoppling	-40 914	-40 932
Vatten & avlopp	-17 544	-9 213
Lokalvård	-205	-393
Trädgård	-9 977	-2 721
Sophämtning	-3 295	-3 150
Snöröjning	-25 000	-6 250
Reparation & underhåll lokaler	-76 237	-161 176
Övriga lokalkostnader	0	-7 670
Tomträttsavgäld	-19 500	-19 500
Förbrukningsmaterial	-437	0

Övr förbrukningsinventarier	-3 795	0
Planerat underhåll	0	-114 818
Kontorsmaterial	-348	0
Postbefordran	-313	-963
Fastighetsförsäkring	-14 687	-12 950
Styrelsearvoden	0	-15 000
Revisionsarvoden	-5 875	-6 250
Övriga förvaltningskostnader	-1 000	-2 384
Redovisningstjänster	-22 490	-22 490
Konsultarvoden	-6 125	-5 625
Bankkostnader	-2 627	-1 631
Fastighetsavgift	-11 432	-11 016
Fastighets skatt	-4 050	0
Serviceavgift branschorganisation	-2 700	-2 650
Dröjsmålsavgifter	0	-216
Summa övriga externa kostnader	-324 285	-513 328

Styrelsearvoden redovisas från och med 2020 under Personalkostnader

Not 4 Byggnad och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 171 412	4 171 412
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 171 412	4 171 412
Ingående avskrivningar	-377 683	-333 963
Årets avskrivningar	-43 720	-43 720
Utgående ackumulerade avskrivningar	-421 403	-377 683
Utgående redovisat värde	3 750 009	3 793 729
Taxeringsvärden byggnader	4 477 000	3 631 000
Taxeringsvärden mark	3 016 000	2 193 000
Summa taxeringsvärden	7 493 000	5 824 000
Bokfört värde byggnader	3 750 009	3 793 729
Summa byggnad och mark	3 750 009	3 793 729

Not 5 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån 3979 82 43773 Nordea 1,25% 2023-11-15	2 350 000	0
Lån 3979 82 43765 Nordea 1,25% 2023-11-15	2 776 000	0
Summa långfristiga skulder	5 126 000	0

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 5 156 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-5 126 000	0
Summa långfristiga skulder	-5 126 000	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-30 000	-5 165 600
Summa kortfristiga skulder	-30 000	-5 165 600

Not 7 Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	5 500 000	5 500 000
Summa ställda säkerheter och eventuella förpliktelser	5 500 000	5 500 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter bokslutsdagen.

4/11

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

STOCKHOLM 2021-05-23



Anna Karin Svanberg Gottfridsson
Ordförande



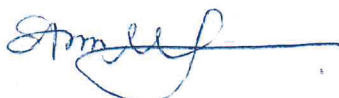
Oscar Bjurfors



Robin Forsberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-18



Ann-Marlene Jonsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Enskededalsfjärden

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Enskededalsfjärden för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 föreningen stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN den 18 / 4 -2021



Ann-Marlene Jonsson