

# Årsredovisning

---

BRF ENEN 25

769605-6402

Styrelsen för BRF ENEN 25 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	9

W  
OJ PJ MSP OW

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

### Grundfakta om föreningen

Brf Enen 25 registrerades 2000-04-26 och är en äkta bostadsrättsförening. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2009-06-08. Nya stadgar registrerades hos Bolagsverket under 2018.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Ekonomi

Föreningen är registrerad för frivillig moms. Det innebär att för beslutade lokaler debiterar föreningen moms på hyresavierna samtidigt som föreningen kan dra av den delen av momsen som kan hänföras till lokalernas andel av kostnaderna.

### Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning för föreningens fastighet är Enen 25 och ligger i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2009.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. För uppvärmning av byggnaden används fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1939 och består av 2 flerbostadshus i 3 våningar. Byggnadens totalyta är 2 383 kvadratmeter, varav 1 758 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 625 kvadratmeter utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt, 2 lägenheter med hyresrätt och 5 lokaler med hyresrätt. Föreningen hyr även ut, 8 parkeringsplatser och 8 förråd.

### Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok 2 rok 3 rok 4 rok 5 rok > 5 rok  
- 30 st - 6 st - -

### I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta (m <sup>2</sup> )	Momspliktig	Löptid t.o.m.
Livsmedel	353	Ja	2022-09-30
Elektronikaffär	148	Ja	2022-09-30
Lager	55	Ja	2023-12-31
Tatueringsstudio	37	Ja	2023-01-31
Lager	24	Nej	2023-07-01

### Byggnadens tekniska status

(9) PL MSR a  
OW

åtgärder har genomförts de senaste åren.

Åtgärd År Kommentar

Stamrensning 2010

Trädgårdsrenovering 2010 Uppfräschning efter behov

Installation av undercentral för värme/vatten 2010 Enligt avtal med Stockholmshem

Fönsterrenovering av söderfönster 2010 Utvändigt

Takisolering 2012 Isolering av vindarna

OVK-besiktning 2013

Byte av lastkaj 2014

Renovering av klädbutik 2013 Pga. översvämning

Balkongbygge 2014

Renovering av källare 2014-2015 Pga. översvämning

Renovering av trapphus 2015

Ny dagvattenbrunn vid parkeringen 2015

Infört matåtervinning 2015

Installation av vattenanslutning och tryckstegringspump 2016

Renovering av butikslokal (Tomis elektriska) 2017 Pga. vattenskada

Bortkoppling av vattenledning från Stockholmshems hus 2017 Pga. egen anslutning

Slipning och målning av fönster 2019 Fönster som vetter norrut

Fasadrenovering 2019 Södra sidan på 70-74-huset

Terrass-renovering 2019

Målning av balkongräcken 2019 70-74-huset

Målning av kvarvarande norrfönster 2020

Byte av torktumlare och tvättmaskin 2020

#### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning (inklusive lägenhetsförteckning) City Ekonomikonsult AB

Teknisk förvaltning (dagtid) RJ Förvaltning AB

Teknisk förvaltning (jour) Securitas

Entrémattor Carpenting AB

Städning av trapphus och tvättstugor Fervent Cleaning AB

TV/Bredband/Telefoni Comhem AB

El och Eldistribution Fortum

Mark- och trädgårdsförvaltning

Svensk Utemiljö AB

#### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning från och med årsstämman 2020:

Catharina Davidsson Ordförande och delad kassör

Magdalena Svensson-Frey Vice ordförande

Oscar Wickzén Delad kassör

Petter Lagusson Sekreterare

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga medlemmar i styrelsen. Föreningen tecknas av styrelsen. Föreningen tecknas av två ledamöter i styrelsen. Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Daniel Norberg, Norberg & Partner AB, är av föreningsstämman vald revisor.

ov  
SD DL MSR OW

Valberedning  
Björn Stenbom Sammankallande  
Erik Andersson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Renovering av norrfönster som inte renoverades 2019.

En underhållsplan för de kommande 20 åren har upprättats.

En besiktning av föreningens tak har genomförts.

En OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) har utförts i samtliga lägenheter.

En filmning av föreningens rör har gjorts för att upptäcka eventuella skador.

### Medlemsinformation

I föreningens fastighet finns 36 bostäder varav 34 är upplåtna med bostadsrätt. Antalet medlemmar uppgick till 45 personer vid räkenskapsårets ingång och 46 personer vid räkenskapsårets utgång. Fyra lägenheter har överlåtits under 2020.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.

### FLERÅRSÖVERSIKT

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	1 897 904	1 862 603	1 826 106	1 888 509
Resultat efter finansiella poster	-264 338	-535 588	63 817	130 815
Soliditet %	88	88	88	81

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 354 781	7 093 039	-2 455 275	-535 588
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-535 588	535 588
Årets resultat				-264 338
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 354 781</b>	<b>7 093 039</b>	<b>-2 990 862</b>	<b>-264 338</b>

### RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-2 990 862
Årets resultat	-264 338
<i>Summa</i>	<i>-3 255 200</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-3 255 200
<i>Summa</i>	<i>-3 255 200</i>

Ⓢ R. NSZ DV

## RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>2</b>		
Nettoomsättning		1 897 904	1 862 603
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 897 904</b>	<b>1 862 603</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 596 232	-1 928 440
Personalkostnader		-146 548	-66 431
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-330 594	-330 594
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 073 374</b>	<b>-2 325 465</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-175 470</b>	<b>-462 862</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 868	-72 726
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-88 868</b>	<b>-72 726</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-264 338</b>	<b>-535 588</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-264 338</b>	<b>-535 588</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-264 338</b>	<b>-535 588</b>

① PL MSF ov

# BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	4		
Byggnader	5	26 473 186	26 803 780
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Mark		20 924 080	20 924 080
Summa materiella anläggningstillgångar		47 397 266	47 727 860
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 397 266</b>	<b>47 727 860</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 865	16 073
Summa kortfristiga fordringar		30 865	16 073
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		748 415	723 707
Summa kassa och bank		748 415	723 707
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>779 280</b>	<b>739 780</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 176 546</b>	<b>48 467 640</b>

①  
PL MSR aw

	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	38 354 781	38 354 781
Upplåtelseavgifter	7 093 039	7 093 039
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>45 447 820</i>	<i>45 447 820</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 990 862	-2 455 275
Årets resultat	-264 338	-535 588
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 255 200</i>	<i>-2 990 863</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>42 192 620</b>	<b>42 456 957</b>
<b>Långfristiga skulder</b> <span style="float: right;">6, 7</span>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 346 868	5 415 188
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 346 868</b>	<b>5 415 188</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	150 134	175 191
Skatteskulder	116 315	113 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	370 609	306 452
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>637 058</b>	<b>595 495</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>48 176 546</b>	<b>48 467 640</b>

CA) <sup>ov</sup> PL MSR OW

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.


Avskrivningar

Byggnad 1 %.

Renoveringar 5 %.

Not 2	Intäkter	2020	2021
	Avgifter	1 070 734	1 078 911
	Hyra bostäder	106 212	106 212
	Hyra lokaler	597 910	588 627
	Hyra parkeringsplatser	42 540	39 285
	Hyra förråd	11 424	11 646
	Vattendebitering	69 084	37 922
	Summa	<b>1 897 904</b>	<b>1 862 603</b>

Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Elektricitet	46 508	50 139
	Fjärrvärme	405 288	419 596
	Vatten	105 323	112 211
	Sophämtning	39 222	31 502
	Städning	44 963	40 470
	Fastighetsskötsel	34 842	28 444
	Hyra matta	15 200	10 791
	Trädgårdsskötsel	160 242	156 334
	Reparationer och underhåll	483 983	861 310
	Fastighetskatt	95 284	93 412
	Fastighetsförsäkring	43 379	39 235
	Kabel-TV	48 060	9 727
	Ekonomisk förvaltning	38 363	38 266
	Revision	13 103	13 103
	IT-tjänster	14 609	14 609
	Bankkostnader	1 678	1 982
	Föreningsavgifter	5 500	5 400
	Övriga förvaltningskostnader	685	1 909
	Summa	<b>1 596 232</b>	<b>1 928 440</b>


  
 (S) PL H&P OW



Not 4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2020 för föreningens fastighet är 40 384 000 kr, varav markvärdet är 21 250 000 kr och byggnadsvärdet är 19 134 000 kr.

Not 5 Byggnader och mark	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	29 309 560	29 309 560
Utgående anskaffningsvärden	29 309 560	29 309 560
Ingående avskrivningar	-2 505 780	-2 175 186
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-330 594	-330 594
Utgående avskrivningar	-2 836 374	-2 505 780
<b>Redovisat värde</b>	<b>26 473 186</b>	<b>26 803 780</b>

Not 6 Skulder till kreditinstitut	2020	2021
SBAB 20 07512 1,74 %	4 762 975	4 799 841
SBAB 20 07513 1,73 %	583 893	615 347
Summa	<b>5 346 868</b>	<b>5 415 188</b>

Not 7 Ställda säkerheter	2020	2019
Fastighetsinteckningar (pantbrev)	12 000 000	12 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>

UNDERSKRIFTER

Hägersten 210320


  
Catharina Davidsson

  
Petter Lagusson

  
Oscar Wickzén

  
Magdalena Svensson-Frey

Min revisionsberättelse har lämnats 210426

  
Daniel Norberg  
Av föreningen vald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Enen 25, org.nr 769605-6402

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för i Brf Enen 25 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i all väsentlighet upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är

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*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för i Brf Enen 25 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i

förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och

därmed mitt 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 revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisorssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21/4-2021



Daniel Norberg

Revisor