

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen, som har sitt säte i Norrtälje, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna. Föreningen omfattar adresserna Götgatan 8A--8F samt 10A--10B.

Föreningen beskattas enligt inkomstskattelagen som ett privatbostadsföretag (s k "äkta bostadsrättsförening"). De gällande stadgarna registrerades hos Patent- och Registreringsverket den 11 oktober 2016.

#### Fastighets- och lägenhetsfördelning

I fastigheten Eneberg II:77 uppförd av byggherren Carl A Lilliesköld AB, finns 83 st lägenheter varav 24 st ettor, 20 st tvåor, 36 st treor och 3 st fyror fördelade i tre huskroppar. Den sammanlagda bostadsytan uppgår till 4 968 m<sup>2</sup>.

För parkering finns 47 förhyrda platser med uttag för el. Dessutom finns 4 garage.

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-11 bestått av:

Ordförande	Bernd Schüler
Sekreterare	Dag Norrby
Kassör	Ray Grönberg
Ledamot	Mona Söderlund
Ledamot	Juhani Mohell
Suppleanter	Kerstin Abrahamsson Tomas Sjöberg

#### Revisorer:

Ordinarie	Tommy Ekman och Roland Karlsson
Suppleant	Lennart Wenngren

#### Valberedning:

Lena Tackman (sammankallande) och Gun Lundberg.



## **FASTIGHETSFÖRVALTNING**

Styrelsen har under året hållit 13 stycken protokollförda sammanträden. Sweax ombesörjde fastighetsskötseln.

## **FÖRSÄKRING**

Föreningens fullvärdesförsäkring är tecknad i Brandkontoret.

## **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Under året har en relativt omfattande fasadrenovering genomförts på samtliga alkovutbyggnader samt balkonggavlarna på två av husen. Kontroll av frånluftsventilationen (OVK), i samband med detta uppdagades att en av fläktmotorerna hade havererat, och därför byttes ut. En renovering av avfuktaren i torkrum 2 har utförts. För att komma tillrätta med luft i vårt radiatorsystem har en kontrollerad avluftning genomförts i samtliga lägenheter på övre plan. En utökad frekvens av soptömning har införts. Omförhandling av föreningens låneränta.

## **VERKSAMHET UNDER KOMMANDE ÅR**

Målning av nya linjer på parkeringsplatserna, vilket bortprioriterades under förra året. Vi planerar också att äntligen fräscha upp tvättstugan. Möjlighet för anslutning av elbilar undersöks. Byte av expansionskärl.

## **MEDLEMSFÖRÄNDRINGAR**

Under året har 4 stycken överlåtelse gjorts och antalet medlemmar har samtidigt förändrats till 103 vid årets slut.



### EKONOMISK UTVECKLING DE SENASTE ÅREN:

	2016	2017	2018	2019	2020
Nettoomsättning, kr	2 514 388	2 691 814	2 682 598	2 716 679	2 666 214
Resultat efter finansiella poster, kr	146 828	-81 369	230 278	64 388	4 152
Soliditet, %	18,90	18,92	20,95	22,17	22,55
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	1696	1646	1 595	1 541	1490
Värmekostn/m <sup>2</sup> totalyta, kr	87	83	115	113	104
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	49	55	77	81	90

### RENOVERINGAR

**1995** byte av fönster

**1999** stambyte

**2006** byte till säkerhetsdörrar och fastighetsboxar, kompletterande asfaltering

**2012** byte till termostater på elementen, byte av två tvättmaskiner samt indragning av LAN för bredband

**2013** parkeringen mot Kungsgatan har kompletterats med el-uttag och belysning, en trappa har anlagts till gården vid passagen mellan 8D och 8C.

**2014** översyn och komplettering av skyddsrummen, underhåll trappfönster, obligatorisk ventilationskontroll.

**2015** installerat kodlås till portarna.

**2016** upprustat gårdsmiljön och monterat tidur till frånluftens frekvensomformare

**2017** värmeväxlare för radiatorsystemet har bytts, källartrappornas ytterdörrar har bytts, byte av slangar i badrumskassetterna, närvarostyrd LED-belysning i trapphusen, även gårdsbelysningen är utbytt till LED-teknik.

**2018** reparation av ett fåtal balkonger p g a frostsador

**2019** stamspolning



**FÖRÄNDRINGAR  
EGET KAPITAL**

	Årets ingång	Förändring	Disp av föregående års resultat enl stämmobeslut	Årets utgång
Bundet eget kapital				
Insatser	416 315,00			416 315,00
Yttre fond	456 490,58	15 000,00		471 490,58
Summa bundet eget kapital	<b>872 805,58</b>	15 000,00		<b>887 805,58</b>
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 372 616,72	-15 000,00	64 388,17	1 422 004,89
Årets resultat	64 388,17	4 152,26	-64 388,17	4 152,26
Summa fritt eget kapital	<b>1 437 004,89</b>	-10 847,74	0,00	<b>1 426 157,15</b>
Summa eget kapital	<b>2 309 810,47</b>	4 152,26	0,00	<b>2 313 962,73</b>

**RESULTATDISPOSITION**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	1 422 004,89
Årets resultat före överföring till yttre fond	4 152,26
<b>Totalt</b>	<b>1 426 157,15</b>

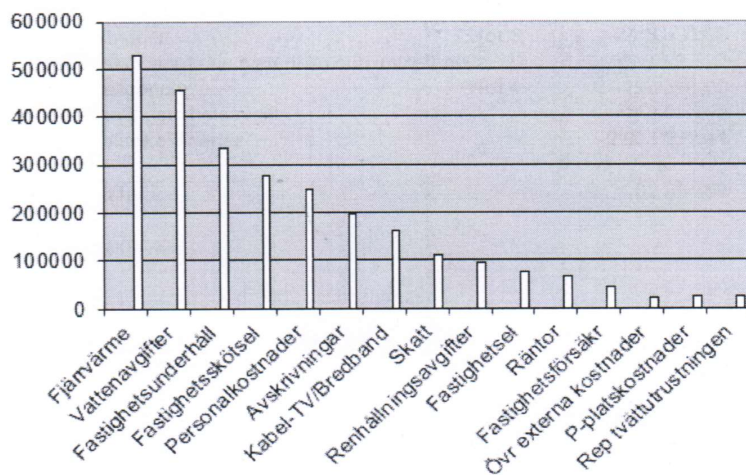
Styrelsen föreslår stämman följande disposition:

Årets fondavsättning enligt stadgarna	15 000,00
Att balansera i ny räkning	1 411 157,15
<b>Summa</b>	<b>1 426 157,15</b>



**RESULTATRÄKNING**

	200101-201231	190101-191231
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m m</b>		
Nettoomsättning	2 666 214,00	2 716 679,00
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m m</b>	<b>2 666 214,00</b>	<b>2 716 679,00</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	<b>Not 2</b> -2 023 333,40	-1 917 757,95
Övr externa kostnader	-20 606,01	-24 628,70
Personalkostnader	<b>Not 3</b> -248 893,00	-255 568,00
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	<b>Not 4</b> -198 374,00	-213 229,00
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-112 016,00	-117 636,00
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-2 603 222,41</b>	<b>-2 528 819,65</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>62 991,59</b>	<b>187 859,35</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 763,67	5 826,82
Räntekostnader och liknande resultatposter	-65 603,00	-129 298,00
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-58 839,33</b>	<b>-123 471,18</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>64 388,17</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>4 152,26</b>	<b>64 388,17</b>
innan reservation till fond		



*Handwritten signature and initials*

**BALANSRÄKNING** ÅRSBOKSLUT

	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	8 233 087,92	8 403 249,92
Inventarier, verktyg och installationer	90 031,00	118 243,00
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>8 323 118,92</b>	<b>8 521 492,92</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Interimsfordringar	782,00	3 300,00
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <b>Not 5</b>	82 407,12	76 101,00
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>83 189,12</b>	<b>79 401,00</b>
<b>Kassa och bank</b>		
Kassa och bank	1 853 575,69	1 817 851,55
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 936 764,81</b>	<b>1 897 252,55</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>10 259 883,73</b>	<b>10 418 745,47</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	416 315,00	416 315,00
Fond för yttre underhåll	471 490,58	456 490,58
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>887 805,58</b>	<b>872 805,58</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 422 004,89	1 372 616,72
Årets resultat före reservering till fond	4 152,26	64 388,17
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 426 157,15</b>	<b>1 437 004,89</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 313 962,73</b>	<b>2 309 810,47</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut, förfall inom 2--5 år	0,00	0,00
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut, förfall inom ett år	7 403 672,00	7 653 668,00
Övriga skulder	260 341,00	189 906,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	275 208,00	258 761,00
Depositioner	6 700,00	6 600,00
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 945 921,00</b>	<b>8 108 935,00</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>10 259 883,73</b>	<b>10 418 745,47</b>

**Noter till resultat- och balansräkningarna****Not 1****Redovisningsprinciper:**

Årsredovisningen har upprättats enligt bokföringslagens regler och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 (K2). Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor (SEK).

För att öka jämförbarheten har förenklingsregeln inte tillämpats på föreningens utgifter, där periodiseringar istället har utförts.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges. Fordringar har upptagits med belopp varmed de beräknas inflyta.

	200101--201231	190101--191231
<b>Not 2</b>		
<b>Driftskostnader:</b>		
Fastighetskötsel	-278 512,40	-291 507,95
varav extradebitering snö/is-hantering	-6 266,00	-34 948,50
Rep tvättutrustningen	-25 126,00	-4 144,00
P-platskostnader	-24 005,00	-21 380,00
Fastighetsel	-77 038,00	-78 375,00
Fjärrvärme	-527 638,00	-573 829,00
Vattenavgifter	-453 924,00	-410 260,00
Fastighetsförsäkr	-44 906,00	-44 104,00
Kabel-TV/Bredband	-161 772,00	-160 654,00
Renhållningsavgifter	-95 447,00	-82 310,00
Fastighetsunderhåll	-334 965,00	-251 194,00

**Not 3****Personalkostnader:**

Föreningen har haft 0,25 kvinnor 0 män anställda

Löner	-92 064,00	-92 461,00
Styrelsearvoden	-106 857,00	-106 857,00
Sociala avgifter	-45 615,00	-51 995,00
Arbetsmarknadsförsäkr	-4 357,00	-4 255,00

**Not 4****Avskrivningar:**

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 50 år  
Inventarier 10 år  
Markarbeten 20 år

**Byggnader och mark**

Ingående anskaffningsvärde	14 468 964,51	14 468 964,51
Ingående avskrivningar	-6 065 714,59	-5 892 156,59
Årets avskrivningar	-170 162,00	-173 558,00
Utgående restvärde	8 233 087,92	8 403 249,92

**Inventarier, verktyg och installationer**

Ingående anskaffningsvärde	585 559,00	558 959,00
Inköp	0,00	26 600,00
Ingående avskrivningar	-467 316,00	-427 645,00
Årets avskrivningar	-28 212,00	-39 671,00
Utgående restvärde	90 031,00	118 243,00

**Not 5**

**Förtbetalda kostnader och upplupna intäkter:**

Skattekonto	4 505,00	0,00
Förskott fastighetsförsäkr	34 493,00	33 408,00
Pagero AB	0,00	2 250,00
Förskott Telenor	40 443,00	40 443,00
Fordringar	782,00	3 300,00
Upplupen inkomstränta	2 966,12	0,00

**Not 6**

**Övriga skulder till kreditinstitut:**

Föreningens lån finansieras av Roslagens Sparbank.

Lånet löper med 0,92% ränta till förfallodagen den 15 augusti 2021, då nytt lån tecknas.

**Not 7**

**Taxeringsvärde:**

Fastigheten var taxerad till	59 623 000,00	59 623 000,00
varav mark	17 459 000,00	17 459 000,00

**Not 8**

**Ställda säkerheter:**

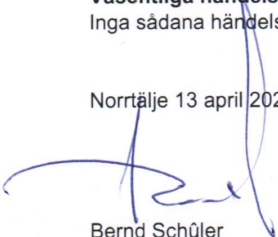
Fastighetsinteckningar	14 500 000,00	14 500 000,00
------------------------	---------------	---------------

**Not 9**

**Väsentliga händelser efter balansdagen**

Inga sådana händelser finns att rapportera

Norrtälje 13 april 2021

  
Bernd Schüler

  
Ray Grönberg

  
Dag Norrby

  
Mona Söderlund

  
Juhani Mohell



# REVISIONSBERÄTTELSE

för

**Bostadsrättsföreningen Eneberg**  
(org nr 714400-0218)

*Vi har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Eneberg för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för årsredovisningen och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om resultat- och balansräkningen och förvaltningen på grundval av vår revision.*

*En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna för att i rimlig grad säkerställa att räkenskaperna inte innehåller några väsentliga fel. I en revision ingår även att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem för att kunna bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.*

*Som underlag för revisionen har vi haft tillgång till följande handlingar:*

- Årsredovisning*
- Huvudbok och verifikationer*
- Styrelseprotokoll*

*På grundval av vår revision tillstyrker vi att föreningsstämman beslutar:*

- att balans- som resultaträkningen fastställs*
- att styrelsens förslag till vinstdisposition godkännes samt*
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar*

Norrtälje 2021-04-27

  
Lennart Wenngren

  
Roland Karlsson