



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Enen 5

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

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2000-07-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Styrelsen

Lars Fredrik Nestor	Ordförande
Klara Lotta-Carina Hammarström	Sekreterare
Johan Martin Ulrik Dahlén	Kassör
Klas Daniel Gustav Nordin	Fastighetsansvarig
Matilda Josefine Hübinette	Ledamot

Malin Louise Lundblad	Suppleant
Tahmina Sahibli	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ola Trané	Ordinarie Extern	BoRevision
Joakim Häll	Suppleant Extern	BoRevision

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Enen 5	2000	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

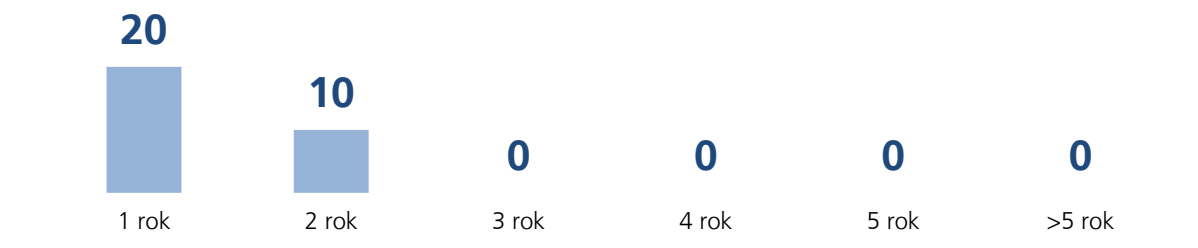
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 280 m², varav 1 150 m² utgör lägenhetsyta och 130 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Solarie	100 m ²	2022

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2020	Inlämnad till kommunen
Stamspolning	2020	
Stamfilmning	2020	Stammarna håller enligt underhållsplanen
OVK	2019	Godkänd
Byte av Hiss	2019	besiktning sker om status på hiss
Nyanlagd framsida	2018	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Besiktning av hiss	2020	Status bra, hiss kan ev. bytas på sikt
Ommålning tak	2020	Anbud utvärderas 2021, kan kompletteras med lagning av del av tak

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

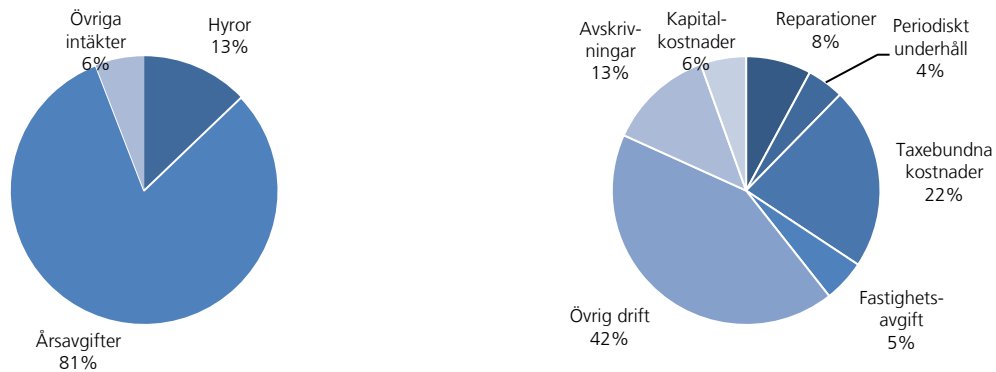
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Städning	Städfirman Skurhinken
Hissavtal	Hissen el.mek verkstad
Brandskyddsbesiktning	Täby Brandskyddsteknik AB
Kabel/bredband	Com hem/ownit
El	Mälarenergi
Värme	Norrenergi
Vatten	Solna AB
Sophämtning	Sita AB
Underhåll tvättstuga	Electrolux Laundry systems
Lägenhetsförteckning	SBC
Drift o jour	Jorge Quesada AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	512 356	358 759
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 144 308	1 090 472
Finansiella intäkter	73	45
Minskning kortfristiga fordringar	4 178	1 247
	1 148 559	1 091 763
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 010 462	821 106
Finansiella kostnader	67 786	66 916
Minskning av kortfristiga skulder	6 801	50 144
	1 085 049	938 166
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	575 865	512 356
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	63 510	153 597

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har styrelsen genomfört de planerade åtgärderna enligt underhållsplanen.

Både för hiss samt takmålning har arbete påbörjats att upprätta upphandlingsunderlag.

En tvättmaskin har gått sönder pga. olämplig användning och en ny kommer köpas in under 2021.

Frågor som har varit uppe på tapeten är renoveringar i kombination med att fler jobbar hemifrån, samt att många upplever att lägenheterna är kalla - detta får utredas under 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	809	769	684	684
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 003	1 003	952	952
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 875	3 875	3 875	3 875
Elkostnad/m ² totalyta	46	48	43	38
Värmekostnad/m ² totalyta	130	140	137	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	27	29	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	52	55	56
Soliditet (%)	73	73	73	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-91	45	-296	27
Nettoomsättning (tkr)	1 077	1 031	933	937

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 150 m² bostäder och 130 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	13 105 000	0	0	13 105 000
Upplåtelseavgifter	2 451 538	0	0	2 451 538
Fond för yttre underhåll	1 660 071	92 049	407 951	1 160 071
S:a bundet eget kapital	17 216 609	92 049	407 951	16 716 609
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 313 302	-920 490	465 508	-3 858 320
Årets resultat	-91 345	-91 345	-45 018	45 018
S:a ansamlad förlust	-4 404 647	-1 011 835	420 490	-3 813 302
S:a eget kapital	12 811 962	-919 786	828 441	12 903 307

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-91 345
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 221 253
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-92 049
summa balanserat resultat	-4 404 647

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

54 581
-4 350 066

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 077 063	1 031 310
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 245	59 162
Summa rörelseintäkter		1 144 308	1 090 472
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-833 289	-672 957
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 611	-111 354
Personalkostnader	Not 6	-52 562	-36 795
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-157 477	-157 477
Summa rörelsekostnader		-1 167 939	-978 583
RÖRELSERESULTAT		-23 631	111 889
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 786	-66 916
Summa finansiella poster		-67 714	-66 871
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-91 345	45 018
ÅRETS RESULTAT		-91 345	45 018

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	16 497 542	16 655 018
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 497 542	16 655 018
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 497 542	16 655 018
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		16 979	17 159
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	671 951	646 223
Summa kortfristiga fordringar		688 930	663 382
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	374 510	374 510
		374 510	374 510
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		175	175
SBC klientmedel i SHB		0	-33 783
Summa kassa och bank		175	-33 608
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 063 615	1 004 284
SUMMA TILLGÅNGAR		17 561 157	17 659 302

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 556 538	15 556 538
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 660 071	1 160 071
Summa bundet eget kapital		17 216 609	16 716 609
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 313 302	-3 858 320
Årets resultat		-91 345	45 018
Summa fritt eget kapital		-4 404 647	-3 813 302
SUMMA EGET KAPITAL		12 811 962	12 903 307
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	4 055 818
Summa långfristiga skulder		0	4 055 818
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 455 818	400 000
Leverantörsskulder		71 709	68 835
Skatteskulder		109 840	105 190
Övriga skulder		9 826	-33 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	102 001	159 935
Summa kortfristiga skulder		4 749 194	700 177
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 561 157	17 659 302

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	15-30 år	15-30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	930 153	884 924
Hyror lokaler	130 400	130 400
Hyror garage/parkering	16 500	15 950
Öresutjämning	10	36
	1 077 063	1 031 310

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	66 885	58 922
Övriga intäkter	360	240
	67 245	59 162

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 937	31 062
	Fastighetsskötsel beställning	17 238	1 856
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 738	42 079
	Snöröjning/sandning	3 156	0
	Städning entreprenad	41 128	42 756
	Städning enligt beställning	19 659	9 158
	Mattvätt/Hyrmattor	5 988	5 453
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	29 575
	Hissbesiktning	8 765	1 839
	Myndighetstillsyn	27 115	0
	Gemensamma utrymmen	960	0
	Gård	365	0
	Serviceavtal	7 264	7 295
	Förbrukningsmateriel	42 177	755
	Brandskydd	988	0
		228 478	171 827
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 063
	Tvättstuga	19 922	8 135
	Entré/trapphus	4 950	0
	Lås	396	3 283
	Värmeanläggning/undercentral	26 674	0
	Elinstallationer	20 094	3 082
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 563
	Hiss	4 438	7 292
	Tak	0	14 825
	Skador/klotter/skadegörelse	21 301	0
		97 775	40 243
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	54 581	0
		54 581	0
	Taxebundna kostnader		
	El	58 954	60 975
	Värme	166 223	179 394
	Vatten	31 421	33 930
	Sophämtning/renhållning	15 342	16 450
		271 940	290 749
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 784	36 159
	Kabel-TV	8 303	8 199
	Bredband	71 640	71 640
		117 727	115 998
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	62 788	54 140
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	833 289	672 957

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 226	1 525
	Juridiska åtgärder	19 525	0
	Hysesförluster	635	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	17 063
	Föreningskostnader	438	6 556
	Förvaltningsarvode	57 736	48 130
	Förvaltningsarvoden övriga	4 088	8 978
	Administration	685	5 545
	Korttidsinventarier	0	2 118
	Konsultarvode	18 219	16 297
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
		124 611	111 354
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	28 000
	Sociala kostnader	12 562	8 795
		52 562	36 795
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	122 981	122 981
	Förbättringar	34 496	34 496
		157 477	157 477

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 059 092	19 059 092
	Utgående anskaffningsvärde	19 059 092	19 059 092
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 404 074	-2 246 597
	Årets avskrivningar enligt plan	-157 477	-157 477
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 561 551	-2 404 074
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 497 542	16 655 018
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 975 599	5 975 599
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 293 000	12 293 000
	Taxeringsvärde mark	18 390 000	18 390 000
		30 683 000	30 683 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 400 000	29 400 000
	Lokaler	1 283 000	1 283 000
		30 683 000	30 683 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	176 638	176 638
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	176 638	176 638
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-176 638	-176 638
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-176 638	-176 638
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	96 261	100 259
	Klientmedel hos SBC	575 690	545 964
		671 951	646 223

Not 11 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
Multi Asser 25	159 000	200 107	159 000
Multi Asset 50	159 000	257 220	159 000
Kortränta	56 510	63 245	56 510
	374 510	520 572	374 510

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	1 160 071	934 904
Reservering enligt stadgar	92 049	92 049
Reservering enligt stämmobeslut	407 951	433 118
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-300 000
Vid årets slut	1 660 071	1 160 071

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,500 %	1 472 500	1 472 500	2021-10-30
Handelsbanken	1,500 %	423 318	423 318	2021-10-30
Handelsbanken	1,500 %	540 000	540 000	2021-10-30
Handelsbanken	1,500 %	540 000	540 000	2021-10-30
Handelsbanken	1,820 %	400 000	400 000	2021-02-15
Handelsbanken	1,480 %	1 080 000	1 080 000	2021-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		4 455 818	4 455 818	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 455 818	-400 000	
		0	4 055 818	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 455 818 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 120 000	12 120 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	0	40 000
	Sociala avgifter	0	12 568
	Ränta	8 389	8 259
	Avgifter och hyror	93 612	99 108
		102 001	159 935

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Till nästa stämma kommer styrelsen föreslå nya stadgar, dels har de äldre stadgarna behov av uppdatering men även kommer styrelsen förslå hur vi reglerar andra hands upplåtelse i de nya stadgarna.

Tillsammans med ansvarig för drift vill styrelsen uppdatera underhållsplanen

Styrelsens underskrifter

Solna den 22 / 3 2021



Lars Fredrik Nestor
Ordförande



Klara Lotta-Carina Hammarström
Sekreterare



Johan Martin Ulrik Dahlén
Kassör



Klas Daniel Gustav Nordin
Fastighetsansvarig



Matilda Josefine Hübinette
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2021



Ola Trané
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Enen 5, org.nr. 769605-9000

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Enen 5 för räkenskapsåret 2020.

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 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 misstag.

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 misstag, 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 ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Enen 5 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 19 april 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	951 000	930 153	865 000
Hyror lokaler	130 000	130 400	130 000
Hyror garage/parkering	16 000	16 500	13 000
Öresutjämning	0	10	0
Återbäring försäkringsbolag	0	66 885	0
Övriga intäkter	0	360	0
	1 097 000	1 144 308	1 008 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-33 000	-44 937	0
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	-17 238	-1 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	-8 738	0
Snöröjning/sandning	0	-3 156	0
Städning entreprenad	-45 000	-41 128	-45 000
Städning enligt beställning	-4 000	-19 659	0
Mattvätt/Hyrmattor	-6 000	-5 988	-6 000
Hissbesiktning	-2 000	-8 765	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-27 115	0
Gemensamma utrymmen	0	-960	0
Gård	0	-365	0
Serviceavtal	-8 000	-7 264	-3 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-42 177	-1 000
Brandskydd	0	-988	0
	-115 000	-228 478	-58 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-37 000	0	-32 000
Tvättstuga	0	-19 922	0
Entré/trapphus	0	-4 950	0
Lås	0	-396	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-26 674	0
Elinstallationer	0	-20 094	0
Hiss	0	-4 438	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-21 301	0
	-37 000	-97 775	-32 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-54 581	0
	0	-54 581	0
Taxebundna kostnader			
El	-64 000	-58 954	-58 000
Värme	-187 000	-166 223	-184 000
Vatten	-34 000	-31 421	-37 000
Sophämtning/renhållning	-18 000	-15 342	-16 000
	-303 000	-271 940	-295 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-38 000	-37 784	-37 000
Kabel-TV	-9 000	-8 303	-9 000
Bredband	-75 000	-71 640	-75 000
	-122 000	-117 727	-121 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-55 000	-55 700	-54 167
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-7 088	0
	-55 000	-62 788	-54 167

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 226	0
Juridiska åtgärder	0	-19 525	0
Hysesförluster	0	-635	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 875	-19 000
Föreningskostnader	-7 000	-438	-1 000
Förvaltningsarvode	-51 000	-57 736	-49 000
Förvaltningsarvodena övriga	-10 000	-4 088	-10 000
Administration	-7 000	-685	-7 000
Konsultarvode	0	-18 219	0
Föreningsavgifter	-6 000	-5 184	-6 000
	-101 000	-124 611	-92 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-40 000	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-12 562	-18 000
	-63 000	-52 562	-63 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-123 000	-122 981	-123 000
Förbättringar	-35 000	-34 496	-35 000
	-158 000	-157 477	-158 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-954 000	-1 167 939	-873 167
RÖRELSERESULTAT	143 000	-23 631	134 833
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	72	0
Låneräntor	-72 000	-67 780	-72 000
Övriga räntekostnader	0	-6	0
	-72 000	-67 714	-72 000
RESULTAT	71 000	-91 345	62 833

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se