

Årsredovisning

för

Brf Enbäret

716456-4747

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Enbäret får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 1994-10-15.

Föreningens fastighet, Enbäret 1, bebyggdes 1986 av Skanska och är belägen i Ludvika Kommun. På fastigheten finns 16 st bostadshus innehållande 16 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

5	st 4 rum och kök	
11	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 1 813,7 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på Skatteverkets takbelopp per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-24 bestått av:

Ordinarie	Görgen Givik Yngve Petersson Sofia Bergstrand Thomas Beijar	avgick 24/5-2020
-----------	--	------------------

Suppleant	Ingen suppleant vald
-----------	----------------------

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Birgitta Thorberg	Hugos Revision AB
-----------	-------------------	-------------------

Suppleant	Hugos Revision AB
-----------	-------------------

Valberedning	Johan Liljeros Holmgren Subhasish Mukherjee
--------------	--

Styrelsen har under året haft 3 (4) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av Simpleko AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 17 148 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 49 900 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 0 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse

Föreningen hade vid årets slut 24 medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditiönsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021=1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	883	883	883	883
Resultat efter finansiella poster (tkr)	135	127	152	222
Soliditet (%)	28,7	27,0	25,1	23,3
Kassalikviditet (%)	395,8	82,7	396,5	408,3
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	35	35	35	35
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	741	831	796	761
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	487	487	487	487
Lån kronor per kvm bostadsyta	3 360	3 500	3 654	3 797

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	320 000	831 291	1 126 005	127 322
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		35 000	-35 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-125 125	125 125	
Balanseras i ny räkning			127 322	-127 322
Årets resultat				134 852
Belopp vid årets utgång	320 000	741 166	1 343 452	134 852

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 343 452
årets vinst	134 852
	1 478 304

disponeras så att	
Avsättning yttre reparationsfond	35 000
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	-49 900
i ny räkning överföres	1 493 204
	1 478 304

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		883 200	883 200
Övriga rörelseintäkter		1 967	600
Summa rörelseintäkter		885 167	883 800
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-323 618	-349 740
Övriga externa kostnader	5	-44 215	-39 333
Personalkostnader	6	-32 855	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-199 506	-199 506
Summa rörelsekostnader		-600 194	-621 434
Rörelseresultat		284 973	262 366
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 121	-135 044
Summa finansiella poster		-150 121	-135 044
Resultat efter finansiella poster		134 852	127 322
Resultat före skatt		134 852	127 322
Årets resultat		134 852	127 322

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 844 306	7 011 972
Inventarier, verktyg och installationer	8	127 360	159 200
Summa materiella anläggningstillgångar		6 971 666	7 171 172
Summa anläggningstillgångar		6 971 666	7 171 172
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		19 053	0
Övriga fordringar	9	21 717	1 689 145
Förutbetalda kostnader	10	37 951	27 173
Summa kortfristiga fordringar		78 721	1 716 318
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 804 602	3 098
Summa kassa och bank		1 804 602	3 098
Summa omsättningstillgångar		1 883 323	1 719 416
SUMMA TILLGÅNGAR		8 854 989	8 890 588

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		320 000	320 000
Yttre reparationsfond		741 166	831 291
Summa bundet eget kapital		1 061 166	1 151 291
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 343 452	1 126 005
Årets resultat		134 852	127 322
Summa fritt eget kapital		1 478 304	1 253 327
Summa eget kapital		2 539 470	2 404 618
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	5 839 673	4 406 693
Summa långfristiga skulder		5 839 673	4 406 693
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		254 264	1 941 508
Leverantörsskulder		0	12 904
Skatteskulder		15 981	38 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	205 601	86 477
Summa kortfristiga skulder		475 846	2 079 277
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 854 989	8 890 588

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 70-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	70 år
Installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	883 200	883 200
Övriga ersättningar och intäkter	1 020	600
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	946	0
Öresutjämning	1	0
	885 167	883 800

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	17 148	51 301
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	49 900	125 125
	67 048	176 426

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Yttre skötsel / Snöröjning	78 425	3 503
Fastighetsel	22 809	21 059
Sophämtning	44 065	40 495
Fastighetsförsäkring	33 151	30 138
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	78 120	78 120
	256 570	173 315

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	2 296	0
Revisionsarvode	8 562	6 250
Förvaltningsarvode	32 718	32 498
Övriga externa tjänster/kostnader	639	585
	44 215	39 333

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	25 000	25 000
Sociala avgifter	7 855	7 855
	32 855	32 855

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	9 478 350	9 478 350
Ingående anskaffningsvärde mark	976 000	976 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 454 350	10 454 350
Ingående avskrivningar	-3 442 378	-3 274 712
Årets avskrivningar	-167 666	-167 666
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 610 044	-3 442 378
Utgående redovisat värde	6 844 306	7 011 972
Taxeringsvärden byggnader	8 368 000	8 368 000
Taxeringsvärden mark	2 048 000	2 048 000
	10 416 000	10 416 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	318 400	318 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	318 400	318 400
Ingående avskrivningar	-159 200	-127 360
Årets avskrivningar	-31 840	-31 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-191 040	-159 200
Utgående redovisat värde	127 360	159 200

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	21 717	11 041
Avräkningskonto Simpleko AB	0	1 678 104
	21 717	1 689 145

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 890	27 173
Förutbetalt arvode Simpleko	8 061	0
	37 951	27 173

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,446	2020-09-28	2 664 901	2 719 913
Swedbank Hypotek AB	1,560	2025-12-22	1 687 244	1 786 496
Swedbank Hypotek AB	1,450	2020-02-28	1 741 792	1 841 792
			6 093 937	6 348 201
Kortfristig del av långfristig skuld			-254 264	-1 941 508

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 076 881 kronor. Föreningens lån på 1 786 496 kronor omsätts under 2020 och bokas som en kortfristig del enligt k2-regelverket.

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	9 944 000	9 944 000
	9 944 000	9 944 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

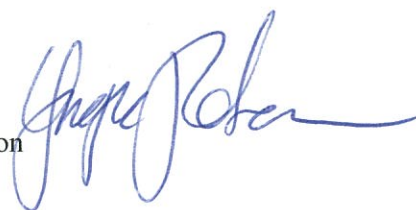
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	40 000	15 000
Upplupna sociala avgifter	12 568	4 713
Upplupna räntekostnader	4 564	5 064
Förskottsbetalda hyror och avgifter	73 600	55 200
Beräknat arvode för revision	8 000	6 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66 869	0
	205 601	86 477

Ludvika 2021-04-29

Görgen Givik



Yngve Petersson



Sofia Bergstrand



Min revisionsberättelse har lämnats . 2021-04-29



Birgitta Thorberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Enbäret

Org.nr 716456-4747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Enbäret 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 2020-12-31 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 beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige.

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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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.

Vid min revision:

- 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.
- 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.

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 Bostadsrättsföreningen Enbäret 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 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.

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.

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 revisionssed 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.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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.

Ludvika 29 april 2021



Birgitta Thorberg
Revisor