



# *Årsredovisning*

*Bostadsrättsföreningen Enen i Märsta*

## 2020

Årsredovisning för

# **HSB Brf Enen i Märsta**

716417-8928

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Enen i Märsta, 716417-8928, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor SEK.

Föreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjade utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boende samt i all verksamhet värna om miljö genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

## Allmänt om verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Sätuna 3:99 i Sigtuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1983. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 2 739 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 31 707 tkr, varav byggnadsvärdet är 22 887 tkr och markvärdet 8 820 tkr.

Fastigheten är försäkrad hos försäkringsbolaget Folksam. Stadgeenlig fastighetsbesiktning har ägt rum den 6 september 2020. Styrelsen och förvaltaren Lena Sporre genomförde besiktningen. Driftmöte hölls den 7 oktober 2020.

På fastigheten finns ett bostadshus med 2 trapphus med adresserna Södergatan 12 och 14.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

| Kategori                    | Antal objekt | Totalyta    |
|-----------------------------|--------------|-------------|
| Bostäder                    | 33           | 2 584       |
| Lokaler (ink förråd)        | 3            | 167         |
| Bilplatser med motorvärmare | 19           |             |
|                             |              | <hr/> 2 751 |

Därutöver ett antal avgiftsfria p-platser.

I föreningen finns en samlingslokal/ allrum för medlemmarna.

Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband.

### Förvaltning

Inom HSB har 2019 varit ett omvälvande år. HSB Arlanda upphörde 2018 och ingår numera i HSB Norra Stor-Stockholm och en stor del av verksamhetens ledning finns numera i Jakobsberg. Processen har varit omfattande. Bengt Andersson har varit representant i HSB Norra Stor-Stockholm för oss i Sigtuna och Märsta.

Lena Sporre med placering på HSB-kontoret har tjänstgjort som områdesförvaltare.

CG

## Medlemsinformation

### Styrelse

Efter varje styrelsemöte anslås de beslut som fattats av allmänt medlemsintresse.

#### Ordinarie styrelseledamöter

Bruno Landstedt

Ole Larsen

Bertil Welander

Doris Aggenfalk

Thore Nordström

Åke Törnblom

Roger Barosen

Lars Asplund

Ordförande

Vice ordförande

Kassör

Sekreterare

Biträdande fastighets ansvarig

Fastighetsansvarig

Ledamot

HSB-ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Bruno Landstedt, Doris Aggenfalk, Ole Larsen och Roger Barosen.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bruno Landstedt och Doris Aggenfalk, två i förening.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 39 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

#### Aktiviteter 2020

På grund av coronapandemin har inga aktiviteter genomförts under året förutom en Filmförevisning den 3 mars.

### Revisorer

Revisorer har varit Siv Hansen med Måna Engström som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Valberedning har varit Eva Thörnqvist och Iris Kolho-Ihring med Eva Thörnqvist som sammankallande.

Bertil Welander, Irma Welander och Anita Wiberg har utgjort festkommitté.

ck

## HSB fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

### Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bruno Landstedt

Ordinarie

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|                                                                | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|----------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                                           | 2 054 | 2 080 | 1 998 | 1 995 | 1 989 |
| Årets resultat, tkr                                            | 201   | 78    | -134  | 332   | 356   |
| Fond för yttre underhåll, tkr                                  | 3 626 | 3 321 | 3 191 | 3 053 | 2 800 |
| Belåning, kr/kvm totalyta                                      | 2 670 | 2 728 | 2 972 | 3 038 | 3 695 |
| Räntekänslighet*                                               | 4     | 4     | -     | -     | -     |
| Soliditet, %                                                   | 39    | 38    | 37    | 38    | 32    |
| Årsavgifter bostäder, kr/kvm                                   | 762   | 747   | 747   | 747   | 747   |
| Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta** | 191   | 182   | -     | -     | -     |

\*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

\*\*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

### Förändring av eget kapital

|                              | Insatser  | Fond för<br>yttre underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|------------------------------|-----------|-----------------------------|------------------------|----------------|
| Vid årets början             | 1 421 100 | 3 321 467                   | 254 535                | 78 482         |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut |           | 304 672                     | -226 190               | -78 482        |
| Årets resultat               |           |                             |                        | 200 735        |
|                              | 1 421 100 | 3 626 139                   | 28 345                 | 200 735        |

## Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2020. På stämman deltog 17 personer varav 13 röstberättigade medlemmar. Ordförande för stämman var Ullrik Wallström. Gällande coronarekommendationer följdes. Föreningen hade vid årets slut 39 medlemmar varav HSB Arlanda är en medlem. På grund av corona restriktioner hölls inget höstmöte 2020. Efter varje styrelsemöte anslås de beslut som fattats av allmänt medlemsintresse.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med 23.000 kr och till revisorn med 2.000 kronor. Nytt för året beslutades att valberedningen erhåller 1 500 kronor per person och festkommittén 2 000 kronor per person. Sammanträdesersättning utbetalas enligt Sigtuna kommuns normer. Ersättningen är för närvarande 550 kr den första timmen och därefter 166 kr per timme, dock längst för 3 timmar.

## Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 13 protokollförda sammanträden.

## Ombyggnad och underhåll

### *Underhåll 2020*

Följande åtgärder har vidtagits:

Målning av soprumsdörrar. Vi har gjort en röranalys och spolat avloppsstammar. Fläkten i sopnedkasterna i 14 har bytts ut. Vi har gjort en oberoende takbesiktning som ledde till en rad åtgärder på våra tak. Vart femte år skall radonhalten i huset mätas. Det visade sig vara mycket bra. Maxtalet är 200 och ingen lägenhet hade över 30. Vårt värmesystem regleras av värmemätare både utomhus och i lägenheterna. För att få en så jämn värme som möjligt har vi låtit installera mätare i samtliga lägenheter. Besiktning och åtgärdsplanering har gjorts för 2020 - 2024.

## Överlåtelse

Av föreningens 33 bostadslägenheter har 4 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelse inom familjen samt arv och gåva.

## Budget för nästa räkenskapsår

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tiden. Föreningen årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Månadsavgifterna höjdes med 2% från 1/1 2020 och en ytterligare avgiftshöjning kommer att göras för 2021 med 2%.

- Månadsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2009 med 3,5 % till i genomsnitt 747 kr/kvm och år.

## Planerade underhåll och investeringar

### *Verksamhet under kommande år*

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

### *Planerade underhåll och investeringar 2021*

- Byte av hissar
- Se över möjligheterna för bergvärme
- Vattenledningsnät översyn
- Besiktning av betongfasad
- Målning staket, baksidan av huset

## Förslag till resultatdisposition

|                                                                                  | <i>Belopp i kr</i> |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Till årsstämman förfogande står följande medel                                   |                    |
| Tidigare års balanserade resultat                                                | 28 345             |
| Årets resultat                                                                   | 200 735            |
|                                                                                  | <hr/> 229 080      |
| Styrelsen föreslår följande disposition:                                         |                    |
| Att disponera                                                                    | 229 081            |
| Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll | 19 026             |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan                   | -420 560           |
| Balanserat resultat efter disposition                                            | <hr/> -172 453     |
| <b>Fond för yttre underhåll</b>                                                  |                    |
| Fond för yttre underhåll vid årets slut                                          | 3 626 139          |
| Årets förändring enligt ovanstående disposition                                  | 401 534            |
| Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut                         | <hr/> 4 027 673    |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Ch

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                         | <i>Not</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|--------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                            | 2          | 2 054 195                         | 2 080 410                         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                            | 3          | -1 322 332                        | -1 451 712                        |
| Övriga externa kostnader                   |            | -10 694                           | -7 031                            |
| Personalkostnader                          | 4          | -103 559                          | -99 268                           |
| Avskrivningar                              | 5          | -305 468                          | -305 468                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |            | -1 742 053                        | -1 863 479                        |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>312 142</b>                    | <b>216 931</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                  |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 6          | 6 471                             | 5 218                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7          | -117 878                          | -143 667                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |            | -111 407                          | -138 449                          |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>200 735</b>                    | <b>78 482</b>                     |

OK

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                   |                   |
| Byggnader och ombyggnader                    | 8   | 10 996 840        | 11 302 308        |
| Mark                                         |     | 158 200           | 158 200           |
|                                              |     | <u>11 155 040</u> | <u>11 460 508</u> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 9   | 500               | 500               |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |     | <u>500</u>        | <u>500</u>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <u>11 155 540</u> | <u>11 461 008</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                   |                   |
| Kundfordringar                               |     | 1 243             | -                 |
| Avräkningskonto HSB                          |     | 660 832           | 670 543           |
| Övriga fordringar                            | 10  | 8 779             | 8 780             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11  | 40 916            | 4 203             |
|                                              |     | <u>711 770</u>    | <u>683 526</u>    |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 12  | <u>1 703 081</u>  | <u>1 195 930</u>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <u>2 414 851</u>  | <u>1 879 456</u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <u>13 570 391</u> | <u>13 340 464</u> |

06

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <i>Eget kapital</i>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 1 421 100         | 1 421 100         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 3 626 139         | 3 321 467         |
|                                              |     | <u>5 047 239</u>  | <u>4 742 567</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 28 345            | 254 535           |
| Årets resultat                               |     | 200 735           | 78 482            |
|                                              |     | <u>229 080</u>    | <u>333 017</u>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>5 276 319</u>  | <u>5 075 584</u>  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13  | 7 161 536         | 7 291 912         |
|                                              |     | <u>7 161 536</u>  | <u>7 291 912</u>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 14  | 182 500           | 213 624           |
| Leverantörsskulder                           |     | 127 649           | 13 869            |
| Skatteskulder                                |     | 8 510             | 2 794             |
| Övriga skulder                               | 15  | 452 468           | 406 082           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 361 409           | 336 599           |
|                                              |     | <u>1 132 536</u>  | <u>972 968</u>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <u>13 570 391</u> | <u>13 340 464</u> |

06

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 75 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

| <b>Anläggningstillgångar</b> | <b>Avskr.plan</b> | <b>%</b> | <b>Slutår</b> |
|------------------------------|-------------------|----------|---------------|
| Byggnader                    | Linjär            | 1,80     | 2056          |

#### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

#### Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen. Av föreningens lån förfaller inga lån till omförhandling under 2021.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 10 828 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2020             | 2019             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                   | 1 968 516        | 1 929 984        |
| Hysesintäkter lokaler                  | 114 552          | 94 932           |
| Hysesintäkter garage och p-platser     | 23 783           | 27 625           |
| Försäkringsersättning                  | -                | 78 711           |
| Övriga intäkter                        | 9 347            | 11 161           |
|                                        | <b>2 116 198</b> | <b>2 142 413</b> |
| Avgår                                  |                  |                  |
| Avsättning för fond för inre underhåll | -62 003          | -62 003          |
|                                        | <b>2 054 195</b> | <b>2 080 410</b> |

Ch

### Not 3 Drift

|                       | 2020             | 2019             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel     | 182 356          | 204 303          |
| Löpande underhåll     | 142 802          | 216 445          |
| Planerat underhåll    | 19 026           | 116 328          |
| El                    | 90 809           | 101 726          |
| Uppvärmning           | 250 624          | 265 747          |
| Vatten                | 40 124           | 39 699           |
| Sophämtning           | 55 315           | 46 123           |
| Fastighetsförsäkring  | 48 112           | 27 434           |
| Städning              | 156 514          | 142 750          |
| Förvaltningskostnader | 134 100          | 100 786          |
| Extern revision       | 10 862           | 10 526           |
| Kabel-TV              | 21 017           | 16 882           |
| Fastighetsskatt       | 61 477           | 53 261           |
| Vinterskötsel         | 7 927            | 39 332           |
| Övrig drift           | 101 267          | 70 370           |
|                       | <b>1 322 332</b> | <b>1 451 712</b> |

### Not 4 Personalkostnader

|                                                     | 2020           | 2019          |
|-----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Föreningen har inte haft några anställda under året |                |               |
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut                  | 23 000         | 23 000        |
| Mötesarvode                                         | 55 000         | 55 451        |
| Arvode föreningsvald revisor                        | 2 000          | 1 500         |
| Övriga arvoden och ersättningar                     | 9 000          | -             |
| Utbildning och konferenser                          | -              | 7 500         |
| Sociala kostnader                                   | 14 559         | 5 349         |
| Medlemsaktiviteter                                  | -              | 6 468         |
|                                                     | <b>103 559</b> | <b>99 268</b> |

### Not 5 Avskrivningar

|           | 2020           | 2019           |
|-----------|----------------|----------------|
| Byggnader | 305 468        | 305 468        |
|           | <b>305 468</b> | <b>305 468</b> |

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|                                   | 2020         | 2019         |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Ränteintäkter bankkonto           | 5 761        | 4 856        |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 644          | 362          |
| Övriga ränteintäkter              | 66           | -            |
|                                   | <b>6 471</b> | <b>5 218</b> |

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                         | 2020           | 2019           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader för långfristiga skulder | 117 375        | 139 784        |
| Övriga räntekostnader                   | 503            | 3 883          |
|                                         | <b>117 878</b> | <b>143 667</b> |

Ch

## Not 8 Byggnader och ombyggnader

|                                                       | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>              |                   |                   |
| -Vid årets början                                     | 17 015 640        | 17 015 640        |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b> | <b>17 015 640</b> | <b>17 015 640</b> |
| <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>        |                   |                   |
| -Vid årets början                                     | -5 713 332        | -5 407 865        |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet  | -305 468          | -305 467          |
|                                                       | -6 018 800        | -5 713 332        |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>  | <b>10 996 840</b> | <b>11 302 308</b> |
| <i>Taxeringsvärde</i>                                 |                   |                   |
| Byggnader - bostäder                                  | 22 400 000        | 22 400 000        |
| Byggnader - lokaler                                   | 487 000           | 487 000           |
|                                                       | 22 887 000        | 22 887 000        |
| Mark - bostäder                                       | 8 200 000         | 8 200 000         |
| Mark - lokaler                                        | 620 000           | 620 000           |
|                                                       | 8 820 000         | 8 820 000         |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                           | <b>31 707 000</b> | <b>31 707 000</b> |

## Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

|                   | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------|------------|------------|
| Aktier och fonder | 500        | 500        |
|                   | <b>500</b> | <b>500</b> |

## Not 10 Övriga fordringar

|             | 2020-12-31   | 2019-12-31   |
|-------------|--------------|--------------|
| Skattekonto | 8 779        | 8 780        |
|             | <b>8 779</b> | <b>8 780</b> |

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2020-12-31    | 2019-12-31   |
|-----------------------|---------------|--------------|
| Kabel-tv och bredband | -             | 4 203        |
| Fastighetsförsäkring  | 40 916        | -            |
|                       | <b>40 916</b> | <b>4 203</b> |

## Not 12 Kassa och bank

|             | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-------------|------------------|------------------|
| Handkassa   | 1 390            | -                |
| Resurs Bank | 1 319 939        | 814 178          |
| Swedbank    | 381 752          | 381 752          |
|             | <b>1 703 081</b> | <b>1 195 930</b> |

Ch

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Låneummer   | Ränta | Konv.datum | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|--------------|-------------|-------|------------|------------------|------------------|
| Stadshypotek | 254390      | 1,16  | 2025-03-01 | 2 827 500        | 2 857 500        |
| Stadshypotek | 998210      | 1,38  | 2022-01-30 | 750 028          | 850 028          |
| Nordea       | 39788898785 | 1,50  | 2024-02-01 | 3 766 508        | 3 798 008        |
|              |             |       |            | <u>7 344 036</u> | <u>7 505 536</u> |

|                                |          |          |
|--------------------------------|----------|----------|
| Nästa års beräknade amortering | -182 500 | -213 624 |
|--------------------------------|----------|----------|

|                                                       |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> | <b>7 161 536</b> | <b>7 291 912</b> |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|

|                                                 |           |           |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 6 473 536 | 6 436 916 |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|

### Fastighetsinteckningar

|                                                | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttag pantbrev i fastighet                     | 15 844 000        | 15 844 000        |
| Varav obelånade                                | -                 | -                 |
| Ställda panter för skulder till kreditinstitut | <u>15 844 000</u> | <u>15 844 000</u> |

### Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                                                       | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering) | 182 500        | 213 624        |
|                                                                       | <u>182 500</u> | <u>213 624</u> |

### Not 15 Övriga skulder

|                             | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Inre fond                   | 452 468        | 404 285        |
| Övriga kortfristiga skulder | -              | 1 797          |
|                             | <u>452 468</u> | <u>406 082</u> |

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                     | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden                          | 103 560        | 85 300         |
| Förutbetalda hyror och avgifter                     | 188 417        | 172 581        |
| Upplupna räntekostnader                             | 17 987         | 3 799          |
| Upplupen el                                         | 6 218          | 20 390         |
| Upplupen värme                                      | 34 226         | 33 266         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | <u>11 001</u>  | <u>21 263</u>  |
|                                                     | <b>361 409</b> | <b>336 599</b> |

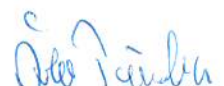
Märsta 2021 ...05-03

  
Bruno Landstedt

  
Ole Larsen

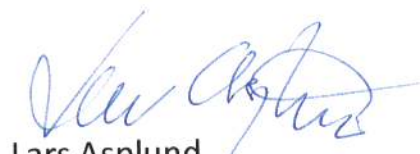
  
Bertil Welander

  
Doris Aggenfalk

  
Åke Törnblom

  
Thore Nordström

  
Roger Barosen

  
Lars Asplund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

2021 ..05-03

  
Siv Hansen

Av stämman vald revisor



BoRevision AB

Av HSB Riksförbund förordnad revisor  
**Cornelia Gustafsson**

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Enen i Märsta, org.nr. 716417-8928

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Enen i Märsta för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Enen i Märsta för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Märsta den 3 / 5 2021



Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Siv Hansen  
Av föreningen vald revisor