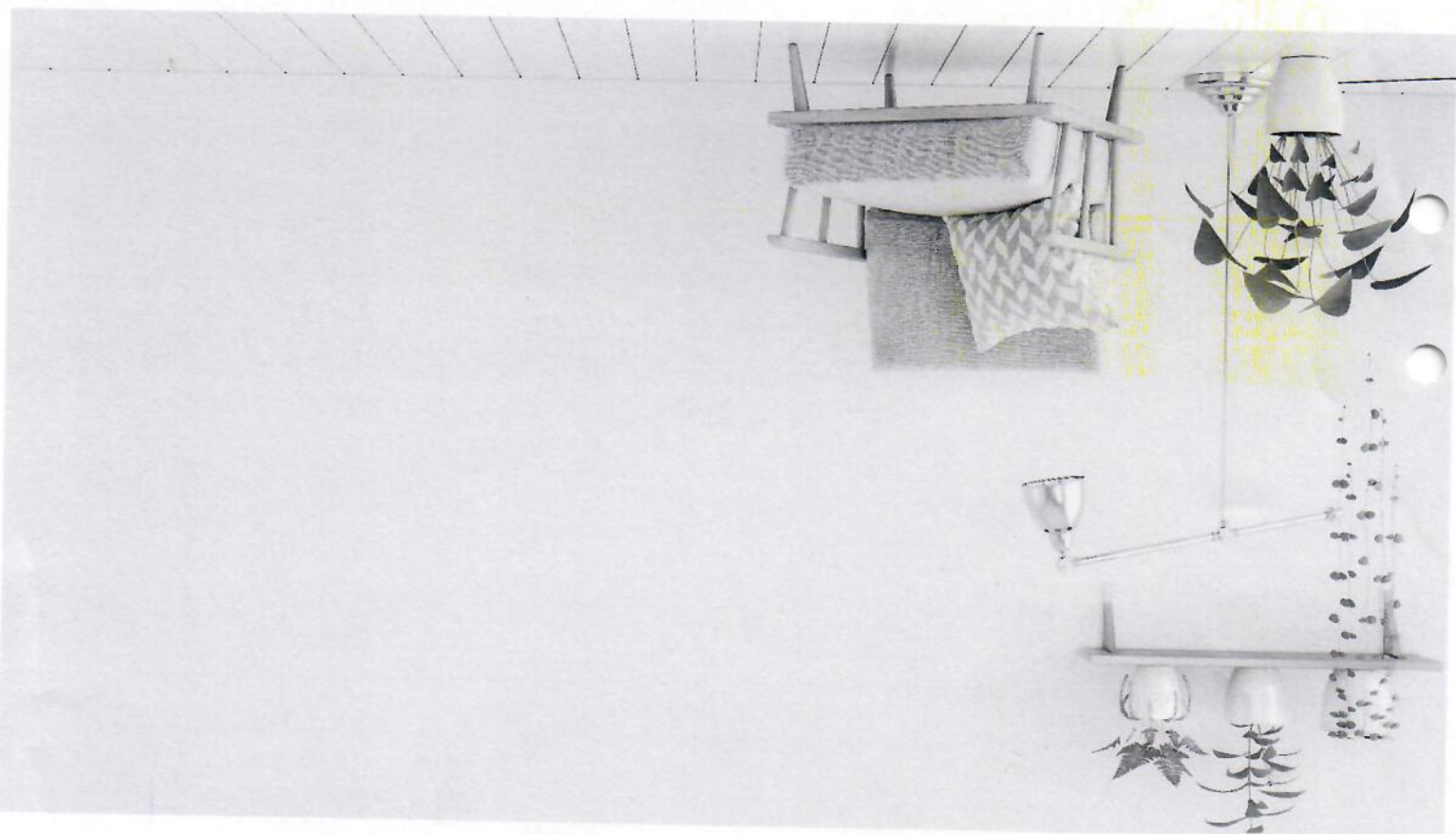


Årsredovisning 2020

Brf Enen 7

Org. 769613-8291



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation
Hasselstigen 4, 169 38 Solna

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningens fastighet, Solna Enen 7 i Stockholms kommun förvärvades 2013-08-23. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Hasselslätten 2, Erik Sandbergs gata 20 och Råsundavägen 139, Fastigheten byggdes 1945 och har värdeår 1970.

Föreningen äger marken som hör till fastigheten. Markarealen är 2 111 kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 909 kvm, varav 3 669 kvm utgör lägenhetsyta och 240 kvm lokalyta. I föreningen finns 14 parkeringsplatser och 2 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till både garage och parkeringsplatser. Kölistan administreras av föreningen. Föreningen har under året upprättat nya hyreskontrakt för samtliga parkeringsplatser. Föreningen har totalt 61 lägenheter som är fördelade enligt nedan:

Lägenhetsfördelning
41 st 2 rum och kök
20 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 51 upplåtna med bostadsrätt och 10 med hyresrätt.

Föreningen har 4 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår tilläggsförsäkring för bostadsrätter.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2017.

Tidigare års genomförda åtgärder		År
Relinieg	Ny Tvättmaskin	2016
Fönsterrenovering		2017
Sopstation		2017
Stampspolning		2017
Ny Tvättmaskin		2018
Ombyggnad av soprum till garage		2018
Entréer och glasparter		2018
Övrigt underhåll*		2018
Anläggning av 5 nya parkeringsplatser		2019
Anläggning av gräsmatta och häck		2019
Matafallstunna för caféverksamhet		2019
OVK		2019
Ny belysning LED med rörelseavakt		2019
Hisssrenovering		2019

* Övrigt underhåll 2018 avser förstärkning av garageportar samt sidodörrar, div läskolvar samt brandklassade stöldörrar till baksida samt el-rum.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetskötsel har föreningen tecknat med Driftia Förvaltning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-07 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-05-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2020-10-08. Styrelsen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 67, nytillkomna medlemmar under året är 14. Antalet medlemmar som utträtt under året är 13. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 68.

Under året har 8 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr.

Pantställningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-30 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Martin Backlund	ledamot/ordf
Katrina Carlsson	ledamot/sek
Blazenska Dobrijevic	ledamot/kassör
Britmarie Ytterberg	ledamot

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Maja Matikainen och Karin Rehn. Varav förstnämnda är sammanställande

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2020 är 616 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var -1 688 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen under 2020 haft mindre underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med -487 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 1 103Kkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värderminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 625 Kkr. Föreningen har under året amorterat 138 Kkr.

Arsgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd		Kkr
Målning av trapphus/dörrar	195	
Nytt sophus	30	
Asbestsanering	29	

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 4 500-5 000Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt rekommenderad avsättning från underhållsplan, dock med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd		Ar	Kostnad/Kkr.
Balkongrenovering	2021	4800	
Byte av branddörrar	2021	92	
Radonmätning	2021	18	

Förändring Eget kapital

Belopp vid årets ingång	88 644 615	6 931 834	764 000	-5 232 564	-1 687 861	89 420 024
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			270 000	-270 000		
Balanseras i ny räkning					1 687 861	
Uppåtelser				-1 687 861		
Årets resultat					616 245	616 245
Belopp vid årets utgång	88 644 615	6 931 834	1 034 000	-7 190 425	616 245	90 036 268
Inbetalda insatser						
Uppåtelser-avgifter						
Fond för yttre underhåll						
Balanserat resultat						
Årets resultat						
Total						

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	3 558	3 503	3 495	3 332	3 316
Resultat efter finansiella poster, Kkr	616	-1 688	79	-2 352	-1 193
Soliditet, %	68,4	68,1	67,8	67,5	65,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	715	715	688	701	686
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 437	13 482	13 783	14 065	15 594
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 155	11 193	11 225	11 415	12 251
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	29 102	29 102	29 100	29 278	29 543
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,49	1,53	1,76	2,31	2,93
Fastighetens belåningsgrad, % **	32,7	32,7	32,6	32,6	34,8
* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.					
** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.					

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-7 190 425
Årets resultat	616 245
Styrelsen föreslår att:	
Till fond för yttre underhåll avsätts	510 000
I ny räkning överföres	-7 084 180
	-6 574 180

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

2020-01-01	2020-12-31	Not	2019-01-01	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.				
Arsavgifter och hyresintäkter				
Övriga rörelseintäkter				
Summa rörelsens intäkter m.m.	3 537 064	2	3 502 805	0
Rörelsens kostnader				
Driftkostnader				
Övriga externa kostnader				
Personalkostnader				
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar				
Summa rörelsens kostnader	-1 559 723	4	-3 728 855	
Rörelseresultat	1 214 340		-1 072 239	
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter	15 087		16 084	
Räntekostnader	-613 182		-631 706	
Summa finansiella poster	-598 095		-615 622	
Resultat efter finansiella poster	616 245		-1 687 861	
Årets resultat	616 245		-1 687 861	

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2020-12-31

2019-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

131 727 533

131 374 872

6 353 766

5 555 314

6 010 129

5 384 791

343 637

170 523

131 697

113 536

116 666

1 312

95 274

55 675

9

8

7

125 373 767

125 819 558

97 231

65 326

125 276 536

125 754 232

KASSAFLÖDESANALYS

2020-01-01	2020-12-31	2019-01-01	2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	1 214 340	-1 072 239	
Avskrivningar	487 324	485 511	
Erhållen ränta mm	15 087	16 084	
Erlagd ränta	-613 182	-631 706	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 103 569	-1 202 350	
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
före förändringar av rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+) / ökning(-) av kundfordringar	-39 599	-3 758	
Minskning(+) / ökning(-) av fordringar	-133 515	14 644	
Minskning(-) / ökning(+) av leverantörsskulder	-33 374	20 468	
Minskning(-) / ökning(+) av kortfristiga skulder	-76 745	181 477	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	820 336	-989 519	
Investeringsverksamheten			
Förvärf av inventarier, verktyg och installationer	-41 533	0	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41 533	0	
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	2 940 000	
Återbetald Deposition	-15 725	0	
Amortering långfristiga lån	-137 741	-117 776	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-153 466	2 822 224	
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början	5 384 791	1 832 705	
Likvida medel vid årets slut	6 010 128	5 384 791	

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnaden	0,5%	200 år
Fastighetsförbättringar	5%	20 år
Inventarier	10%	10 år

Fastighetsskatt/-avgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsskatt för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsskatt som för räkenskapsåret är 1 429kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omförling mellan fritt och bundet eget kapital. Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

2020

2019

Årsavgifter bostäder	2 176 932	2 159 234
Hyresintäkter bostäder	830 267	821 426
Hyresintäkter lokaler	326 301	347 352
Hyresintäkter garage och p-plats	118 128	89 978
Bredband internetanslutning	73 440	73 320
Pantförskrivningsavgift	4 698	4 620
Överlåtelseavgift	7 058	6 876
Övriga intäkter	240	0
Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 537 064	3 502 806

NOTER

Not 3 Övriga rörelseintäkter

2020 2019

Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag
Erhållna statliga bidrag
Övriga ersättningar och intäkter
Summa övriga rörelseintäkter

13 370 8 000 21 370
0 0 0

Not 4 Driftkostnader

2020 2019

Fastighetsskötsel
Städ/entremattor
Reparationer/underhåll
Snöröjning/sandning
Obligatorisk ventkontroll
EI

87 631 62 501 501 013 30 939 0
296 564 93 381 117 437 377 631 126 854
119 614 117 437 91 491 52 568 112 937 79 836 117 909 66 957 3 728 855

Fjärrvärme
Vatten
Sopbämnings
Fastighetsskatt/avgift
Försäkring
Kabel-TV/Bredband
Övriga tjänster
Summa driftkostnader

Not 5 Övriga externa kostnader

2020

2019

Försäljningskostnader
Ekonomisk förvaltning
Revisionsarvode
Konsultarvoden
Överlåtelse/pantsättningskostnader
Övriga externa kostnader
Summa övriga externa kostnader

0 111 535 29 666 7 571 12 919 49 213 210 904
71 448 110 702 30 903 11 020 11 496 47 552 283 121

Not 6 Personalkostnader

2020

2019

Styrelsearvoden
Arbetsgivaravgifter
Summa personalkostnader

67 095 19 048 86 143
59 997 17 560 77 557

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	128 375 421	128 375 421
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 375 421	128 375 421
Ingående avskrivningar	-2 621 189	-2 143 493
Årets avskrivningar	-477 696	-477 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 098 885	-2 621 189
Utgående redovisat värde	125 276 536	125 754 232
Redovisat värde byggnader	67 807 943	68 285 639
Redovisat värde mark	57 468 594	57 468 594
Summa redovisat värde	125 276 537	125 754 233
Taxeringsvärde	105 894 000	105 894 000
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	48 973 000	48 973 000
varav byggnader:		
Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	78 145	78 145
Inköp	41 533	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 678	78 145
Ingående avskrivningar	-12 819	-5 004
Årets avskrivningar	-9 628	-7 815
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 447	-12 819
Utgående redovisat värde	97 231	65 326

Not 8

Inventarier, verktyg och installationer

NOTER

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2020-12-31	2019-12-31
55 125	55 510
17 100	0
30 323	30 210
194	0
28 955	27 816
131 697	113 536

Fastighetsförsäkring
Fastighetsskötsel
Kabel-TV och Bredband
Upplupen ränta SBAB
Ekonomisk förvaltning
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 Långfristiga skulder

2020-12-31	2019-12-31
400 000	584 729
30 484 944	40 267 752
30 884 944	40 990 218

Amortering inom 2 till 5 år
Amortering efter 5 år
Summa långfristiga skulder

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2020-12-31	2019-12-31
0	272
300 362	224 249
38 565	43 278
8 737	11 505
67 765	230 639
415 429	509 943

Upplupna räntekostnader
Förskottsbelagda avgifter och hyror
Upplupna elkostnader
Upplupna fjärrvärmekostnader
Övriga upplupna kostnader
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Kreditgivare
Villkorsändring
Ränta %
Amortering
Skuld per
2020-12-31

SBAB	2023-06-08	1,74	13 000 000
SBAB	2022-05-20	1,55	13 000 000
SBAB	2021-06-17	0,63	9 944 483
SBAB	2022-12-09	1,83	4 984 944
Summa			40 929 427
Kortfristig del av långfristiga skulder:			
Amortering 2021			-140 853
Lån för villkorsändring under 2021			-9 903 630
Summa långfristiga skulder			30 884 944

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar
Summa ställda säkerheter

2020-12-31

57 581 500
57 581 500

2019-12-31

57 581 500
57 581 500

Solna den 2021-03-19

Martin Backlund
Blazenka Dobrijevic

Katarina Carlsson
Britmarie Ytterberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Adeco Revisorer KB

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor