

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Enen 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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

Fredrik Nestor	Ordförande
Martin Dahlén	Ledamot
Matilda Hubinette	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ola Trané	Ordinarie Extern	BoRevision
Joakim Häll	Suppleant Extern	BoRevision

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.

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

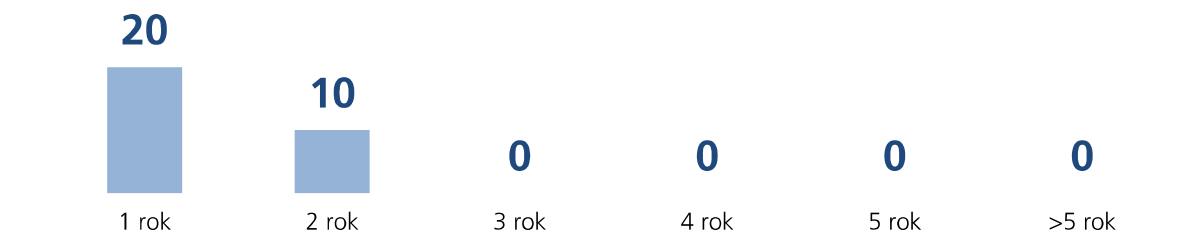
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 280 m², varav 1 150 m² utgör boyta 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	130 m ²	2032

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering cykelrum	2021	
Radonmätning	2020	Inlämnad till kommunen
Stamfilmning	2020	Stammarna håller enligt underhållsplanen
Stamspolning	2020	
Byte av Hiss	2019	besiktning sker om status på hiss
OVK	2019	Godkänd
Nyanlagd framsida	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
relina avloppsrör i vän 0 samt 1	2023	
Ommålning tak	2025	Anbud utvärderas 2021, kompletteras med lagning av del av tak
Besiktning av hiss	2025	Status bra, hiss kan ev. bytas på sikt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

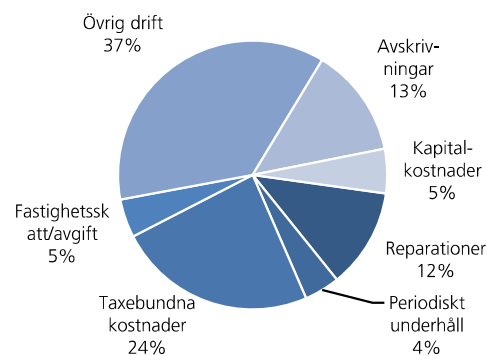
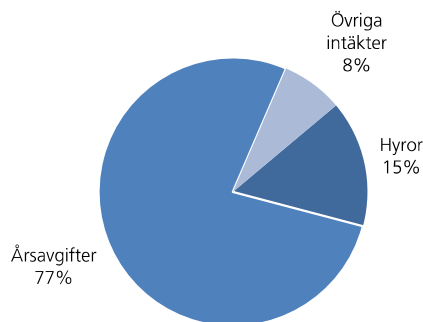
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Städning	Jorge Quesada AB
Hissavtal	Hissen el.mek verkstad
Brandskyddsbesiktning	Täby Brandskyddsteknik AB
Kabel/bredband	Com hem/ownit
El	Mälarenergi
Värme	Norrenergi
Vatten	Solna AB
Sophämtning	Sita AB
Underhåll tvättstuga	Electrolux Laundry systems
Lägenhetsförteckning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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	720 075	575 865
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 230 302	1 181 491
Finansiella intäkter	2 542	137
Minskning kortfristiga fordringar	0	8 267
Ökning av kortfristiga skulder	0	6 012
	1 232 844	1 195 907
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 032 205	932 344
Finansiella kostnader	68 276	67 604
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	51 750
Ökning av kortfristiga fordringar	19 122	0
Minskning av långfristiga skulder	40 556	0
Minskning av kortfristiga skulder	40 766	0
	1 200 925	1 051 698
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	751 994	720 075
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	31 919	144 209

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Läcka i avloppsventilation under vind - en drabbad boende i 1502. Fukt gått ner i tak toa. Utredds av försäkringsbolag.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	828	828	809	769
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 318	1 003	1 003	1 003
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 839	3 875	3 875	3 875
Elkostnad/m ² totalyta	50	44	46	48
Värmekostnad/m ² totalyta	133	137	130	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	31	25	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	53	53	52
Soliditet (%)	73	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-35	22	-91	45
Nettoomsättning (tkr)	1 154	1 099	1 077	1 031

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	1 801 905	113 241	-8 875	1 697 539
S:a bundet eget kapital	17 358 443	113 241	-8 875	17 254 077
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 524 865	-113 241	30 491	-4 442 115
Årets resultat	-34 990	-34 990	-21 616	21 616
S:a fritt eget kapital	-4 559 855	-148 231	8 875	-4 420 499
S:a eget kapital	12 798 588	-34 990	0	12 833 578

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-34 990
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 411 624
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-113 241
summa balanserat resultat	-4 559 855

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

54 126
-4 505 729

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 154 229	1 098 684
Övriga rörelseintäkter	Not 3	76 073	82 807
Summa rörelseintäkter		1 230 302	1 181 491

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-888 531	-804 431
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 662	-75 348
Personalkostnader	Not 6	-31 539	-52 565
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-167 827	-160 065
Summa rörelsekostnader		-1 199 558	-1 092 409

RÖRELSERESULTAT**30 744** **89 082****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 542	137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 276	-67 604
Summa finansiella poster		-65 734	-67 467

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-34 990** **21 616****ÅRETS RESULTAT****-34 990** **21 616**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	16 182 588	16 340 064
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	38 813	49 163
Summa materiella anläggningstillgångar		16 221 400	16 389 227
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 221 400	16 389 227
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		20 361	16 979
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	855 551	807 893
Summa kortfristiga fordringar		875 912	824 872
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	374 510	374 510
		374 510	374 510
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		177	176
Summa kassa och bank		177	176
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 250 599	1 199 557
SUMMA TILLGÅNGAR		17 471 999	17 588 784

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 556 538	15 556 538
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 801 905	1 697 539
Summa bundet eget kapital		17 358 443	17 254 077
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 524 865	-4 442 115
Årets resultat		-34 990	21 616
Summa fritt eget kapital		-4 559 855	-4 420 499
SUMMA EGET KAPITAL		12 798 588	12 833 578
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 974 706	4 055 818
Summa långfristiga skulder		3 974 706	4 055 818
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	440 556	400 000
Leverantörsskulder		21 898	105 859
Skatteskulder		115 640	112 300
Övriga skulder		14 739	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	105 872	81 230
Summa kortfristiga skulder		698 705	699 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 471 999	17 588 784

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	15-30 år	15-30 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	951 785	951 785
Hyror lokaler	171 283	130 400
Hyror garage/parkering	15 950	16 500
Överlåtelse/pantsättning	15 215	0
Öresutjämning	-4	-1
	1 154 229	1 098 684

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	73 255	70 070
Övriga intäkter	2 818	12 737
	76 073	82 807

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	104 023	44 000
	Fastighetskötsel beställning	5 843	17 056
	Fastighetskötsel gård beställning	0	10 631
	Snöröjning/sandning	11 164	15 063
	Städning entreprenad	59 063	63 000
	Städning enligt beställning	1 563	0
	Mattvätt/Hyrmattor	7 592	7 129
	Hissbesiktning	2 021	1 916
	Myndighetstillsyn	0	2 374
	Serviceavtal	7 732	7 389
	Förbrukningsmateriel	400	846
	Brandskydd	0	8 351
		199 401	177 755
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	34 425
	Tvättstuga	14 628	23 089
	Vind	0	23 263
	VVS	12 943	7 144
	Värmeanläggning/undercentral	0	14 750
	Ventilation	0	11 590
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	17 300
	Hiss	0	1 232
	Skador/klotter/skadegörelse	4 163	0
	Vattenskada	120 138	0
		151 872	132 792
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	54 126	0
	Entré/trapphus	0	8 875
		54 126	8 875
	Taxebundna kostnader		
	El	64 157	56 914
	Värme	169 813	175 439
	Vatten	32 507	39 778
	Sophämtning/renhållning	36 758	36 901
		303 235	309 033
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 440	39 357
	Kabel-TV	8 777	8 379
	Bredband	71 640	71 640
		120 857	119 376
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	59 040	56 600
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	888 531	804 431

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	6 992	2 501
	Revisionsarvode extern revisor	16 000	16 250
	Föreningskostnader	450	450
	Fritids- och trivselkostnader	1 723	0
	Förvaltningsarvode	58 282	42 879
	Förvaltningsarvodena övriga	1 538	625
	Administration	21 515	2 234
	Konsultarvode	0	5 375
	Föreningsavgifter	5 162	5 034
		111 662	75 348

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 000	40 000
	Sociala kostnader	7 539	12 565
		31 539	52 565

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	122 981	122 981
	Förbättringar	34 496	34 497
	Inventarier	10 350	2 588
		167 827	160 065

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-2 719 028	-2 561 551
	Årets avskrivningar enligt plan	-157 477	-157 477
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 876 505	-2 719 028
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 182 588	16 340 064
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 975 599	5 975 599
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 692 000	12 293 000
	Taxeringsvärde mark	23 055 000	18 390 000
		37 747 000	30 683 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 400 000	29 400 000
	Lokaler	1 347 000	1 283 000
		37 747 000	30 683 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	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	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	51 750	0
	Nyanskaffningar	0	51 750
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	51 750	51 750
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 588	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 350	-2 588
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 938	-2 588
	Redovisat restvärde vid årets slut	38 813	49 162

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2022-12-31	2021-12-31		
	Skattekonto	103 734	87 994		
	Klientmedel hos SBC	183 376	329 820		
	Räntekonto hos SBC	568 441	390 079		
		855 551	807 893		
Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde	
	Nominellt värde	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	Multi Asser 25	0	159 000	159 000	
	Multi Asset 50	0	159 000	159 000	
	Kortränta	0	56 510	56 510	
		374 510	538 715	374 510	
Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL					
		2022-12-31	2021-12-31		
	Vid årets början	1 697 539	1 660 071		
	Reservering enligt stadgar	113 241	92 049		
	Reservering enligt stämmobeslut	-8 875	-54 581		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	Vid årets slut	1 801 905	1 697 539		
Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,440 %	1 457 776	1 472 500	2024-10-30
	Handelsbanken	1,440 %	419 086	423 318	2024-10-30
	Handelsbanken	1,440 %	534 600	540 000	2024-10-30
	Handelsbanken	1,440 %	534 600	540 000	2024-10-30
	Handelsbanken	4,070 %	400 000	400 000	2023-02-17
	Handelsbanken	1,450 %	1 069 200	1 080 000	2024-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		4 415 262	4 455 818	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-440 556	-400 000	
			3 974 706	4 055 818	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 212 482 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 120 000	12 120 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	9 016	9 274
	Avgifter och hyror	96 856	71 956
		105 872	81 230

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Relining av avloppsrör på vån 0 och vån 1.

Styrelsens underskrifter

Solna den / 2023

Fredrik Nestor
Ordförande

Martin Dahlén
Ledamot

Matilda Hubinette
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 revisionsmed 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 överträdelser 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag informera om att styrelsen i sin förvaltning har brutit avseende att skatter och avgifter under räkenskapsåret inte deklarerats i rätt tid.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

borevision

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	951 000	951 785	951 000
Hyror lokaler	174 000	171 283	130 000
Hyror garage/parkering	16 000	15 950	16 000
Överlåtelse/pantsättning	0	15 215	0
Öresutjämning	0	-4	0
Återbäring försäkringsbolag	0	73 255	0
Övriga intäkter	0	2 818	0
	1 141 000	1 230 302	1 097 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-49 000	-104 023	-49 000
Fastighetsskötsel beställning	-19 000	-5 843	-7 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-21 000	0	-10 000
Snöröjning/sandning	-17 000	-11 164	-10 000
Städning entreprenad	-70 000	-59 063	-65 000
Städning enligt beställning	-10 000	-1 563	-5 000
Mattvätt/Hyrmattor	-8 000	-7 592	-7 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 021	-10 000
Myndighetstillsyn	-3 000	0	-10 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	0	0	-1 000
Serviceavtal	-9 000	-7 732	-8 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-400	-15 000
Brandskydd	-10 000	0	-1 000
	-220 000	-199 401	-199 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-91 000	0	-59 000
Tvättstuga	0	-14 628	0
VVS	0	-12 943	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 163	0
Vattenskada	0	-120 138	0
	-91 000	-151 872	-59 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-54 126	0
	0	-54 126	0
Taxebundna kostnader			
El	-88 000	-64 157	-62 000
Värme	-194 000	-169 813	-173 000
Vatten	-44 000	-32 507	-32 000
Sophämtning/renhållning	-41 000	-36 758	-16 000
	-367 000	-303 235	-283 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-44 000	-40 440	-40 000
Kabel-TV	-10 000	-8 777	-9 000
Bredband	-79 000	-71 640	-75 000
	-133 000	-120 857	-124 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-54 167	-59 040	-55 000
	-54 167	-59 040	-55 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-6 992	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 000	-18 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 723	0
Förvaltningsarvode	-48 000	-58 282	-61 000
Förvaltningsarvodena övriga	-1 000	-1 538	-5 000
Administration	-3 000	-21 515	-4 000
Föreningsavgifter	-6 000	-5 162	-6 000
	-80 000	-111 662	-97 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-24 000	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-7 539	-18 000
	-63 000	-31 539	-63 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-123 000	-122 981	-123 000
Förbättringar	-35 000	-34 496	-35 000
Inventarier	-11 000	-10 350	0
	-169 000	-167 827	-158 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 177 167	-1 199 558	-1 038 000
RÖRELSERESULTAT	-36 167	30 744	59 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 364	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	77	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	101	0
Låneräntor	-71 000	-68 224	-72 000
Övriga räntekostnader	0	-52	0
	-71 000	-65 734	-72 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-107 167	-34 990	-13 000
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-473	0
	0	-473	0
RESULTAT	-107 167	-35 463	-13 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se