



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Enskedetorget

769632-6722

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Enskedetorget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Reket 1 i Stockholm kommun.

På föreningens fastighet finns det åtta flerbostadshus i fyra - fem våningar med totalt 166 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 13 046 m² och en lokal med en total lokalarea om ca. 46 m². Föreningen disponerar över 120 parkeringsplatser varav 115 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende två rör avsedda för fjärrvärmedistribution upplåtet i fastigheten.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Ahlströms Generalagentur AB	kontor	ja	46	2025-07-01

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Föreningen har år 2020 erhållit 295 625 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus.

Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2021 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Jensen drift och underhåll AB om teknisk förvaltning. Källsortering har föreningen tecknat avtal med Suez recycling AB och för städning med Servisec AB.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 96 000 kronor per år. Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kr per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB för ekonomisk förvaltning.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Parking Partner AB om förvaltning av föreningens parkeringsplatser. Avtalet är löpande ett årsvis med en uppsägningstid på tre månader.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Oförutsett höga kostnader för el och snöröjning.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 3 450 000 kronor (4 600 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9.

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 926 070 000 kr.

Stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar kommer att genomföras 2022.

Under året har 18 (17) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att en (en) lägenhet upplåtits i andra hand.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 279 (282)

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2021 haft följande sammansättning:

Håkan Molander	Ledamot	Ordförande
Jessica Rustas-Robin	Ledamot	
Paresh Dodia	Ledamot	
Katarina Segetorp	Ledamot	
Sofie Ejmunds	Ledamot	Avgick 2021-11-09
Lisa Dahlgren	Ledamot	
Mikael Matiesen	Suppleant	
Åsa Johansson	Suppleant	
Lisa Dahlgren	Suppleant	Ledamot från 2021-11-09
Ida Dighem	Suppleant	
Vakant	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Johan Emani, Katarina Andersson och Anton Kleebinder som ordinarie ledamöter ur styrelsen. Anders Jäderberg avgick som suppleanter ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 15 (13) st. protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

KPMG AB Ordinarie
Huvudansvarig Per Jakobsson

KPMG AB Suppleant

Valberedning

Pontus Orre Sammankallande
Medet Sillgren
Emma Johansson Karlsson Avgick 2021-09-07

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 juli 2016.

Flerårsöversikt

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-108	232	387
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>5 510</u>	<u>5 510</u>	<u>1 377</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	5 402	5 742	1 764
Årets Amorteringar tkr	<u>- 3 450</u>	<u>- 4 600</u>	<u>-1 150</u>
Årets likvidöverskott tkr	1 952	1 142	614

Nyckeltal

(Tkr)	2021	2020	2019
Nettoomsättning tkr	10 852	10 802	4 333
Resultat efter finansiella poster tkr	-108	232	387
Soliditet (%)	81,74	81,44	80,87
Årsavgift/m ² boarea kr	646	646	262
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	70 035	70 457	70 897
Lån per m ² boarea kr	12 621	12 885	13 238
Lån per m ² boarea och lokalarea kr	12 576	12 839	13 191
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,71	0,70	0,70
Fastighetens belåningsgrad (%)	18,00	18,30	18,68

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansslutningen.

Årsavgift beräknas exklusive debitering av varmvatten med 47 kr/m².

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	561 600 000	190 640 000	163 650	223 113	232 015
Disposition av föregående års resultat:				232 015	-232 015
			392 760	-392 760	
Årets resultat					-107 992
Belopp vid årets utgång	561 600 000	190 640 000	556 410	62 368	-107 992

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	62 369
Årets resultat	-107 992
	-45 623

behandlas så att

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering	392 760
Blanseras i ny räkning	-438 383
	-45 623

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	10 851 749	10 801 629
Övriga rörelseintäkter		9 346	4 945
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		10 861 095	10 806 574
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 581 588	-3 391 437
Övriga externa kostnader	4	-268 761	-307 485
Personalkostnader	5	-425 634	-167 890
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 509 884	-5 509 884
Summa rörelsekostnader		-9 785 867	-9 376 696
Rörelseresultat		1 075 228	1 429 878
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		895	454
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 184 115	-1 198 317
Summa finansiella poster		-1 183 220	-1 197 863
Resultat efter finansiella poster		-107 992	232 015
Resultat före skatt		-107 992	232 015
Årets resultat		-107 992	232 015

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 12	913 672 763	919 182 647
Summa materiella anläggningstillgångar		913 672 763	919 182 647
Summa anläggningstillgångar		913 672 763	919 182 647
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 484	12 601
Övriga fordringar	7	7 051 718	3 528 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	125 663	107 091
Summa kortfristiga fordringar		7 193 865	3 647 908
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	1 615 302
Summa kassa och bank		0	1 615 302
Summa omsättningstillgångar		7 193 865	5 263 210
SUMMA TILLGÅNGAR		920 866 628	924 445 857

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		752 240 000	752 240 000
Fond för yttre underhåll		556 410	163 650
Summa bundet eget kapital		752 796 410	752 403 650
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		62 369	223 113
Årets resultat		-107 992	232 015
Summa fritt eget kapital		-45 623	455 128
Summa eget kapital		752 750 787	752 858 778
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	126 880 000	131 880 000
Summa långfristiga skulder		126 880 000	131 880 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	37 770 000	36 220 000
Leverantörsskulder		1 681 834	195 317
Skulder till koncernföretag		0	295 625
Skatteskulder		125 082	635 732
Övriga skulder	10	3 642	1 178 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 655 283	1 182 154
Summa kortfristiga skulder		41 235 841	39 707 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		920 866 628	924 445 857

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Övrigt

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	8 427 368	8 421 520
Årsavgifter bredband	438 240	438 423
Årsavgifter varmvatten	215 740	207 146
Hysesintäkter lokaler, moms	83 029	71 856
Hysesint garage och p-platser	1 675 050	1 641 557
Hysesintäkter övriga objekt	0	3 311
Separat debiterad f.skatt, moms	-1 721	5 000
Övriga intäkter	14 043	12 816
	10 851 749	10 801 629

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Uppvärmning	698 178	791 665
El	798 238	496 847
Vatten	365 634	391 568
Avfallshantering	129 006	82 957
Fastighetsförsäkringar	102 621	69 531
Teknisk förvaltning	152 076	685 502
Digitala tjänster	411 948	461 330
Fastighetsskatt	125 100	125 100
Övriga driftskostnader	9 528	67 672
Reparationer och underhåll	149 683	50 351
Fastighetsskötsel	271 683	118 881
Snöröjning och sandning	182 166	4 246
Städ och entrémattor	176 247	45 787
Bevakningskostnader	9 480	0
	3 581 588	3 391 437

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Grundavtal, ekonomisk förvaltning	142 233	181 512
Revisionsarvoden	17 702	17 465
Konsultarvoden	0	1 123
Bankkostnader	5 821	5 920
Övriga externa kostnader	39 840	23 938
Serviceavtal	49 975	50 262
Förbrukningsmaterial	6 952	27 265
Möteskostnad	6 238	0
	268 761	307 485

Not 5 Personalkostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Styrelsearvode	332 750	130 657
Sociala kostnader	92 884	37 233
	425 634	167 890

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	926 070 000	926 070 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	926 070 000	926 070 000
Ingående avskrivningar	-6 887 353	-1 377 469
Årets avskrivningar	-5 509 884	-5 509 884
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 397 237	-6 887 353
Utgående redovisat värde	913 672 763	919 182 647
Taxeringsvärden byggnader	273 400 000	273 400 000
Taxeringsvärden mark	107 110 000	107 110 000
	380 510 000	380 510 000
Bokfört värde byggnader	648 788 039	654 297 923
Bokfört värde mark	264 884 724	264 884 724
	913 672 763	919 182 647

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga fordringar	1 150 000	351
Klientmedelskonto/Handelsbanken	5 901 718	3 527 865
	7 051 718	3 528 216

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	47 108	70 662
Serviceavtal	26 239	7 052
Försäkring	52 316	29 377
	125 663	107 091

Not 9 Skulder till kreditinstitut

ÅR	2021-12-31	2020-12-31
Nästa års amortering	4 600 000	3 200 000
Nästa års omförhandlade lån	33 170 000	33 020 000
Summa kortfristi del av föreningens lån	37 770 000	36 220 000
Summa långfristiga del av föreningens lån	126 880 000	131 880 000
Summa skuld till kreditinstitut	164 650 000	168 100 000

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	0,51	2021-08-28	0	33 020 000
SEB	0,53	2022-08-28	33 170 000	33 770 000
SEB	0,64	2023-08-28	33 170 000	33 770 000
SEB	0,73	2024-08-28	33 170 000	33 770 000
SEB	1,09	2027-08-28	33 170 000	33 770 000
SEB	0,50	2023-08-28	31 970 000	0
			164 650 000	168 100 000

Kortfristig del av långfristig skuld	37 770 000	4 600 000
--------------------------------------	------------	-----------

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån med villkorsändring 2022-08-28 om sammanlagt 33 170 000 som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansiering inom ett år då fastighetens lån är långsiktiga.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 141 650 000 kr.

Not 10 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig skuld Entreprenör	0	1 174 520
Övriga skulder	3 642	3 731
	3 642	1 178 251

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	963 594	788 665
Uppvärmning	117 926	83 973
Fastighetsel	147 149	63 338
Vatten/avlopp	71 183	66 281
Renhållning	7 971	17 985
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	285 641	124 323
Revisionsarvode	25 000	31 000
Upplupna räntekostnader	16 183	6 588
Övriga upplupna kostnader	0	1
Avfallhantering	20 636	0
	1 655 283	1 182 154

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	173 850 000	173 850 000
	173 850 000	173 850 000

Stockholm 2022 den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter
Bostadsrättsföreningen Enskedetorget

Håkan Molander
Ordförande

Jessica Rustas-Robin
Ledamot

Katarina Segetorp
Ledamot

Pareesh Dodia
Ledamot

Lisa Dahlgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG AB

Per Jakobsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2022 19:18

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 02.05.2022 16:59

DOCUMENT ID:

HybK1f_pS5

ENVELOPE ID:

BJ-_1GdaH9-HybK1f_pS5

DOCUMENT NAME:

Brf Enskedetorget Årsredovisning 2021.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Etty Katarina Segetorp ksegetorp@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2022 17:10 02.05.2022 17:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/12/1948) IP: 90.227.142.222
2. Håkan Olof Molander molander.hakan@outlook.com	Signed Authenticated	02.05.2022 17:18 02.05.2022 17:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/01/1965) IP: 95.199.18.216
3. Lisa Anna Bertilsdotter Dahlgren lisadgren@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2022 17:19 02.05.2022 17:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 10/10/1984) IP: 146.247.170.223
4. PARESH DODIA paresh_dodia@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2022 17:26 02.05.2022 17:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 22/07/1985) IP: 217.213.82.241
5. JESSICA RUSTAS ROBIN rustas.robin@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2022 18:19 02.05.2022 18:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 19/05/1987) IP: 90.129.218.120
6. Per Åke Henning Jakobsson Per.Jakobsson@kpmg.se	Signed Authenticated	02.05.2022 19:18 02.05.2022 19:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 10/12/1970) IP: 213.64.2.94

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed