



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 Hasselstigen 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
Relining	2016
Ny Tvättmaskin	2016
Fönsterrenovering	2017
Sopstation	2017
Stampolning	2017
Ny Tvättmaskin	2018
Ombyggnad av soprum till garage	2018
Entréer och glaspartier	2018
Övrigt underhåll*	2018
Anläggning av 5 nya parkeringsplatser	2019
Anläggning av gräsmatta och häck	2019
Matavfallstunna för caféverksamhet	2019
OVK	2019
Ny belysning LED med rörelsevakt	2019
Hissrenovering	2019

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

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel 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, nyttillkomna 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. Pantsättningsavgift 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
Katarina Carlsson	ledamot/sekr
Blazenka 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 sammankallande

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 värdeminskning 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.

Årsavgifterna 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	År	Kostnad/Kkr.
Balkongreovering	2021	4800
Byte av branddörrar	2021	92
Radonmätning	2021	18

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
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	1 687 861	
Upplåtelser						
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

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
	<hr/>
	-6 574 180
Styrelsen föreslår att:	
Till fond för yttre underhåll avsätts	510 000
I ny räkning överföres	-7 084 180
	<hr/>
	-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

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 537 064	3 502 805
Övriga rörelseintäkter	3	21 370	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 558 434	3 502 805
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 559 723	-3 728 855
Övriga externa kostnader	5	-210 904	-283 121
Personalkostnader	6	-86 143	-77 557
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-487 324	-485 511
Summa rörelsens kostnader		-2 344 094	-4 575 044
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

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	125 276 536	125 754 232
Inventarier, verktyg och installationer	8	97 231	65 326
Summa materiella anläggningstillgångar		125 373 767	125 819 558
Summa anläggningstillgångar		125 373 767	125 819 558
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		95 274	55 675
Övriga fordringar		116 666	1 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	131 697	113 536
Summa kortfristiga fordringar		343 637	170 523
Kassa och bank		6 010 129	5 384 791
Summa omsättningstillgångar		6 353 766	5 555 314
SUMMA TILLGÅNGAR		131 727 533	131 374 872

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		95 576 449	95 576 449
Yttre fond		1 034 000	764 000
Summa bundet eget kapital		96 610 449	96 340 449
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-7 190 425	-5 232 564
Årets resultat		616 245	-1 687 861
Summa fritt eget kapital		-6 574 180	-6 920 425
Summa eget kapital		90 036 269	89 420 024
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		30 884 944	40 929 431
Övriga skulder		45 062	60 787
Summa långfristiga skulder		30 930 006	40 990 218
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	10	10 044 483	137 737
Leverantörsskulder		53 633	87 006
Aktuell skatteskuld		229 046	222 677
Övriga skulder		18 667	7 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	415 429	509 943
Summa kortfristiga skulder		10 761 258	964 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 727 533	131 374 872

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 före förändringar av rörelsekapital	1 103 569	-1 202 350
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		
Förvärv 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	625 337	1 832 705
Likvida medel vid årets början	5 384 791	3 552 086
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 anskaffningsvärden 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

Fastighetskatt/-avgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetskatt 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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande 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
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
	Erhållna statliga bidrag	13 370	0
	Övriga ersättningar och intäkter	8 000	0
	Summa övriga rörelseintäkter	21 370	0
Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	87 631	119 614
	Städ/entremattor	62 501	69 722
	Reparationer/underhåll	501 013	2 369 054
	Snöröjning/sandning	30 939	26 846
	Obligatorisk ventkontroll	0	126 854
	El	296 564	377 631
	Fjärrvärme	93 381	117 437
	Vatten	96 061	91 491
	Sophämtning	43 896	52 568
	Fastighetsskatt/avgift	116 109	112 937
	Försäkring	83 073	79 836
	Kabel-TV/Bredband	120 842	117 909
	Övriga tjänster	27 713	66 957
	Summa driftkostnader	1 559 723	3 728 855
Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Försäljningskostnader	0	71 448
	Ekonomisk förvaltning	111 535	110 702
	Revisionsarvode	29 666	30 903
	Konsultarvoden	7 571	11 020
	Överlåtelse/pantsättningskostnader	12 919	11 496
	Övriga externa kostnader	49 213	47 552
	Summa övriga externa kostnader	210 904	283 121
Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	67 095	59 997
	Arbetsgivaravgifter	19 048	17 560
	Summa personalkostnader	86 143	77 557

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	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		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	105 894 000 48 973 000	105 894 000 48 973 000
Not 8	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

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsförsäkring	55 125	55 510
	Fastighetsskötsel	17 100	0
	Kabel-TV och Bredband	30 323	30 210
	Upplupen ränta SBAB	194	0
	Ekonomisk förvaltning	28 955	27 816
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 697	113 536

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	400 000	584 729
	Amortering efter 5 år	30 484 944	40 267 752
	Summa långfristiga skulder	30 884 944	40 990 218

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	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	40 853	9 944 483
SBAB	2022-12-09	1,83	100 000	4 984 944
Summa			140 853	40 929 427
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
	Amortering 2021			-140 853
	Lån för villkorsändring under 2021			-9 903 630
	Summa långfristiga skulder			30 884 944

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna räntekostnader	0	272
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	300 362	224 249
	Upplupna elkostnader	38 565	43 278
	Upplupna fjärrvärmekostnader	8 737	11 505
	Övriga upplupna kostnader	67 765	230 639
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	415 429	509 943

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

2020-12-31

2019-12-31

Fastighetsinteckningar

57 581 500

57 581 500

Summa ställda säkerheter

57 581 500

57 581 500

Solna den 2021-03-19



Martin Backlund



Katarina Carlsson



Blazenka Dobrijevic



Britmarie Ytterberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Adeco Revisorer KB

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor