

# BRF ENAVALLEN I ENKÖPING

## ÅRSREDOVISNING 2023



 **MEDIATOR**



## **Kallelse till ordinarie föreningsstämma för bostadsrättsföreningen Enavallen org. nr. 769625-1938**

**Tid:** Den 29 maj 2024 kl 18.00

**Plats:** ESK:s klubblokal på Enavallens fotbollsarena (till vänster efter huvudentrén)

- §1 Stämmans öppnande
- §2 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- §3 Val av ordförande för stämman
- §4 Anmälan av ordförandes val av sekreterare
- §5 Fastställande av dagordningen
- §6 Val av två justeringspersoner att jämte ordföranden justera protokollet
- §7 Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- §8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- §9 Föredragning av revisionsberättelsen
- §10 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- §11 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- §12 Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- §13 Beslut om arvoden
- §14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- §15 Val av revisor

- §16 Val av valberedning
- §17 Övriga anmälda ärenden och motioner
- Motion angående laddstationer/laddpunkter
- §18 Stämmans avslutande

Innan stämman påbörjas serveras kaffe och bullar i anslutning till ESK:s klubblokal!

Styrelsen hälsar alla varmt välkomna!!!

Styrelsen för brf Enavallen

Michael, Helena, Lars, Ewa-Lena, Susanna, Lena och Monica

# Årsredovisning för Brf Enavallen i Enköping

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	12

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

#### **Bostadsrättsföreningen**

Bostadsrättsföreningen Hamnen bildades 2012-06-07 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2012-09-04, föreningens stadgar registrerades 2012-09-04. Föreningen har namnändrats till Brf Enavallen i Enköping under 2014. Nytt registreringsbevis och nya stadgar utfärdades och registrerades 2015-10-19. Intygad kostnadskalkyl undertecknades av den byggande styrelsen 2015-01-28. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2016-09-20. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-11.

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

Föreningens underhållsplan upprättades 2023.

Föreningen har sitt säte i Uppsala län, Enköpings kommun.

#### **Fastigheten**

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare av fastigheterna Enköping Munksundet 29:2 och Enköping Munksundet 29:3 som föreningen förvärvade 2015-09-22. Fastigheten består av 2 byggnader med 64 bostadslägenheter, 26 st utvändiga p-platser med 25 st carportplatser. Total BOA 4 588 kvm. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2015-09-22. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring fram till 2024-10-01.

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt:

1 rum och kokvrå	2	84 m <sup>2</sup>
2 rum och kök	24	1 514 m <sup>2</sup>
3 rum och kök	26	1 898 m <sup>2</sup>
4 rum och kök	12	1 092 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea uppgår till		4 588 m <sup>2</sup>
Total tomtarea uppgår till		4 289 m <sup>2</sup>

#### **Styrelse, firmateckning och revisorer**

Styrelse för tiden 1 januari - 15 juni

Michael Seflin	Ordförande
Helena Dominique	Sekreterare
Fredrik Nygren	Kassör
Ewa-Lena Lindell	Ledamot
Susanna Wahlqvist	Ledamot
Lena Clefberg	Suppleant
Monica Bauer	Suppleant

Styrelse för tiden 15 juni - 31 december

Michael Seflin	Ordförande
Helena Dominique	Sekreterare
Lars Malmberg	Ledamot
Ewa-Lena Lindell	Ledamot
Susanna Wahlqvist	Ledamot
Lena Clefberg Ulander	Suppleant
Monica Bauer	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande ledamöter:  
Helena Dominique och Michael Seflin.

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten varav ett var konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2023-06-15.

Revisor under året har varit Niklas Feiff på Feiff Revision AB.

### **Valberedning**

Marie-Louise Lindberg är vald till valberedning fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

### **Bostadsrättsföreningens förvaltning**

Fastighetsskötsel	Upplands Boservice AB
Hissar	Kone AB
EI	Bodens Energi
Bredband/Internet	Telia Sverige AB
Ekonomisk förvaltning/Lägenhetsförteckning	Mediator AB
Parkeringsadministration	Mediator AB

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Väsentliga händelser för brf Enavallen räkenskapsår 2023

- I början av året omförhandlades ett av föreningens lån till en ränta på 3,91% med en löptid om 3 år, samtidigt gjordes även en engångsamortering på 500.000 kr. Under året 2023 amorterades det sammanlagt 1.247.750 kr på föreningens lån.
- Upphandling och installation av nytt portlås-system skedde i april pga att det tidigare systemet var trasigt och gick inte att reparera.
- Sabotage av brandknapp i entréplan i 4:an, rökluckor aktiverades och stod uppställda. Reservglas är inköpta och finns i förvaringsskåp på vinden Idrottsallén 4 för snabbare åtgärd om sabotage uppstår igen. Rökluckorna på taket går ej att stänga om glasskydd för brandknappen saknas.
- Cykelvårdardag, mycket uppskattad och välbesökt. Solen sken och stämningen var på topp. Många grillade och åt en välförtjänt lunch efter cykelvården.
- Reparation och ommålning av sittbänkar enligt 5 års besiktningen utförd i slutet av maj och bekostades av Peab.
- Bulorna i asfalten på parkeringsplatsen vis cykelskjulet åtgärdades i början av juni. Även det ett garantiarbete efter 5 års besiktningen och betalades av Peab.
- Ny linjeskapare (4g) installerades i hissarna för att säkerställa att nödsignaler och larm fungerar när 3g nätet nu monteras ned i Sverige.
- Grov rengöring av linoleummattor på samtliga våningsplan och hissar upphandlades och utfördes under sommaren.
- Läckage i varmvattenledning hus 2 åtgärdat och skadad cirkulationspump och jordfelsbrytare utbytt.
- Nya plantor i rundeln vid hus 2 planteras och vattnas omsorgsfullt av styrelsen under rotning.
- Kommunen kontaktas angående klippning / nedtagning av häck mot gamla kommunhusparkeringen. Åtgärd utlovad under vintern.
- Ersättning mottagen från Peab för fläck på fasad.
- Projektet "minskade avfallskostnader och rymligare infart till parkering" startar under hösten genom att ett avfallsskåp i taget stängs och utvärdering sker löpande. Målet är att minska antal skåp och avfallskostnader samt att göra infarten till parkeringen rymligare och smidigare.
- Årets glöggmingel den 10:e december var lika välbesökt och uppskattat som vanligt av medlemmarna.

- Besiktning av lekplats har skett under året och den blev godkänd utan anmärkning.
- På grund av höga kostnadsökningar och försämrat ränteläge blev vi i styrelsen nödgade att besluta om väsentligt högre avgiftshöjningar än tidigare år för att balansera våra utgifter inför 2024.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets ingång 98 medlemmar och vid årets utgång 98 medlemmar. Under året har 2 st överlåtelser av bostadsrätt skett.

### **Avgiftsändringar**

Årsavgift bostad höjdes med 4 % från 1 januari 2023. Årsavgift bostad höjs med 18,4 % från 1 januari 2024.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift bostad (kr/kvm)	689	662	649	636
Årsavgift (kr/kvm)	743			
Nettoomsättning (tkr)	3 667	3 532	3 487	3 440
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-209	13	-177	-14
Balansomslutning (tkr)	159 173	160 562	161 655	163 460
Soliditet	72,8%	72,3%	71,8%	71,2%
Skuldsättning (kr/kvm)	9 256	9 528	9 780	10 153
Sparande (kr/kvm)	207			
Energikostnad (kr/kvm)	203			
Energikostnad netto (kr/kvm)	149			
Årsavgifternas del av total intäkt	92,7%			
Räntekänslighet	13%	14%	15%	
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	12%			

### Förklaring flerårsöversikt

Föreningen redovisar två nyckeltal för årsavgift per kvm. Årsavgift bostad visar redovisad årsavgift bostad genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift kr/kvm motsvarar redovisade årsavgifter för året, bostad, el och vatten, genom yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

Föreningen har valt att även redovisa energikostnaden netto, dvs med avdrag för intäkter för individuell mätning av vatten och el, 247 698 kr.

En ökad räntekostnad med 1 % enhet motsvarar 13 % ökning av årsavgift bostad.

En ökad räntekostnad med 1 % enhet motsvarar 12 % ökning av redovisade årsavgifter, bostad, el och vatten.

Nyckeltalsdefinitioner återfinns i efterföljande noter.

## Årets resultat, upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen för byggnaden.

Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna och inför 2023 gjordes en höjning med 4 %, då kostnaderna förväntas öka kommande år har ytterligare höjning om 18,4 % beslutats från 1 januari 2024.

Framtida större underhåll kommer att finansieras med nyupptagning av lån, mindre åtgärder finansieras med egna medel.



## Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 190 000	716 640	-772 594	12 669
Disposition av 2022 års resultat		152 000	-139 331	-12 669
Årets resultat				-209 450
Belopp vid årets utgång	<u>116 190 000</u>	<u>868 640</u>	<u>-911 924</u>	<u>-209 450</u>

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning till och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-911 924
Årets resultat	<u>-209 450</u>
	-1 121 374

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	245 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-72 954
Till balanserat resultat överföres	<u>-1 293 420</u>
	-1 121 374

## RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01</i>	<i>2022-01-01</i>
	<i>1</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 667 146	3 532 468
Övriga rörelseintäkter		8 788	62 178
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 675 934</b>	<b>3 594 646</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	1 749 083	1 717 774
Övriga externa kostnader	4	198 652	190 924
Personalkostnader	5	95 336	93 262
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	1 061 833	1 061 833
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>3 104 904</b>	<b>3 063 793</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>571 030</b>	<b>530 853</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		6	1
Räntekostnader		780 486	518 185
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>780 480</b>	<b>518 184</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-209 450</b>	<b>12 669</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-209 450</b>	<b>12 669</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	<i>1</i>		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	157 957 169	159 019 002
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>157 957 169</b>	<b>159 019 002</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>157 957 169</b>	<b>159 019 002</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		35 099	69
Övriga fordringar	7	386 212	62 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		194 910	162 497
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>616 221</b>	<b>224 801</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		599 266	1 318 188
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>599 266</b>	<b>1 318 188</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 215 487</b>	<b>1 542 989</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>159 172 656</b>	<b>160 561 991</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		116 190 000	116 190 000
Fond för yttre underhåll		868 640	716 640
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>117 058 640</b>	<b>116 906 640</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Ansamlad förlust		-911 924	-772 594
Årets resultat		-209 450	12 669
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 121 374</b>	<b>-759 925</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>115 937 266</b>	<b>116 146 715</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8,10	21 560 375	31 879 625
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 560 375</b>	<b>31 879 625</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	20 908 000	11 836 500
Leverantörsskulder		224 804	277 729
Övriga skulder		20 311	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	521 900	421 422
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 675 015</b>	<b>12 535 651</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>159 172 656</b>	<b>160 561 991</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01</i>	<i>2022-01-01</i>
	<i>1</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-209 450	12 669
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		1 061 833	1 061 833
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>852 383</b>	<b>1 074 502</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 492	-65 993
Förändring av kortfristiga skulder		67 865	50 585
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>914 756</b>	<b>1 059 094</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
<b>Kassaflöde från Investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		-1 247 750	-1 155 875
<b>Kassaflöde från finansiella poster</b>		<b>-1 247 750</b>	<b>-1 155 875</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-332 994</b>	<b>-96 781</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 318 188	1 414 969
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>985 194</b>	<b>1 318 188</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

#### Anläggningstillgångar

##### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Årsavgift (kr/kvm):

Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt. Redovisade årsavgifter innefattar bostad, vatten och el.

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, årsavgift bostad, årsavgift vatten och el samt hyror.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före fondavsättning.

##### Balansomslutning

Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

##### Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

##### Skuldsättning (kr/kvm)

Totala räntebärande skulder genom total yta (motsvarar boyta).

##### Sparande (kr/kvm):

Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört planerat underhåll genom total yta (motsvarar boyta).

##### Energikostnad (kr/kvm):

Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (motsvarar boyta).

##### Årsavgifternas del av total intäkt:

Redovisade årsavgifter, bostad, vatten och el, i procent av totala rörelseintäkter.

##### Räntekänslighet (%)

En procent av räntebärande skulder per 31 december genom redovisade årsavgifter.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

## Not 2 Nettoomsättning

	<i>2023-01-01</i>	<i>2022-01-01</i>
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Årsavgift bostad	3 160 848	3 039 384
Årsavgift vatten	101 425	90 411
Årsavgift el	146 273	144 073
Hysesintäkt, parkering	258 600	258 600
<b>Summa</b>	<b>3 667 146</b>	<b>3 532 468</b>

I årsavgift bostad ingår kallvatten och värme.

## Not 3 Driftskostnader

	<i>2023-01-01</i>	<i>2022-01-01</i>
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetsskötsel	188 284	182 156
Fastighetsskötsel, övrigt	22 573	30 968
Besiktningar	0	54 997
Hiss	59 035	28 567
Reparationer	54 299	58 420
Reparationer, försäkringsskador	0	71 754
Serviceavtal	52 528	45 095
Periodiskt underhåll	99 517	49 876
El	230 928	234 591
Värme	433 894	375 805
Vatten	264 419	247 060
Sophämtning	127 013	125 690
Fastighetsförsäkring	42 580	38 242
Kabel TV	173 728	174 553
Telekommunikation	285	0
<b>Summa</b>	<b>1 749 083</b>	<b>1 717 774</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	<i>2023-01-01</i>	<i>2022-01-01</i>
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Administration, kontor övrigt	34 077	35 577
Ekonomisk förvaltning	141 200	137 372
Revisionsarvode	23 375	17 975
<b>Summa</b>	<b>198 652</b>	<b>190 924</b>

## Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret, kostnad avser arvoden och sociala avgifter till styrelsen.

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	165 390 000	165 390 000
-Nyanskaffningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	165 390 000	165 390 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Ingående ackumulerade avskrivningar	6 370 998	5 309 165
-Årets avskrivningar	<u>1 061 833</u>	<u>1 061 833</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	7 432 831	6 370 998
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>157 957 169</b>	<b>159 019 002</b>
Varav byggnader	119 987 169	121 049 002
Varav mark	<u>37 970 000</u>	<u>37 970 000</u>
<b>Summa</b>	<b>157 957 169</b>	<b>159 019 002</b>

### Fastighetsbeteckning Enköping Munksundet 29:2, Enköping Munksundet 29:3

<b>Taxeringsvärde:</b>	<b>97 200 000</b>	<b>97 200 000</b>
Byggnadsvärde	79 000 000	79 000 000
Markvärde	<u>18 200 000</u>	<u>18 200 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>97 200 000</b>	<b>97 200 000</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	84	81
Fordran övrig	200	62 154
Klientmedel hos Mediator	<u>385 928</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>386 212</b>	<b>62 235</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntejust.	Räntesats	Skuld
Stadshypotek	2026.01.30	3,91%	10 588 750
Stadshypotek	2024.01.30	0,96%	10 347 750
Stadshypotek	2024.07.30	1,23%	10 096 250
Stadshypotek	2025.01.30	1,40%	11 435 625
<b>Summa</b>			<b>42 468 375</b>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			20 444 000
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amotering			464 000
<b>Summa kortfristiga låneskulder</b>			<b>20 908 000</b>
<b>Summa långfristiga låneskulder</b>			<b>21 560 375</b>
Beräknad låneskuld 2028.12.31			40 093 625



**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Revisionsarvode	21 200	17 700
Förutbetalda årsavgifter	379 770	354 700
Upplupen ränta	72 680	49 022
Övriga upplupna kostnader	48 250	0
<b>Summa</b>	<b>521 900</b>	<b>421 422</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000
<b>Summa</b>	<b>49 000 000</b>	<b>49 000 000</b>

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**


Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut till styrelsens undertecknande.

**Underskrifter**


Enköping 2024 -04 -03

  
Helena Dominique

  
Michael Seflin

  
Lars Malmberg

  
Ewa-Lena Lindell

  
Susanna Wahlqvist

**REVISIONSPÅTECKNING**

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 -04 -11



Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor  
Feiff Revision AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Enavallen i Enköping

Org.nr 769625-1938

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Enavallen i Enköping för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 för föreningen.

#### *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*. 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Enavallen i Enköping för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 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.

Uppsala 2024-04-11



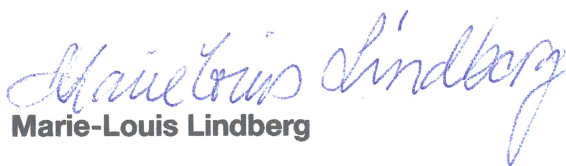
Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor

## Valberedningens förslag till styrelse i BRF Enavallen år 2024

Namn	Kontakt	Valbar	Mandatperiod
<b>Ordinarie ledamöter:</b>			
Helena Dominique	<a href="mailto:helena.dominique@telia.com">helena.dominique@telia.com</a>	Omval	2024-2026
Lars Malmberg	<a href="mailto:lassemalmberg@icloud.com">lassemalmberg@icloud.com</a>	Ej valbar	2023-2025
Ewa-Lena Lindell	<a href="mailto:ewa-lena.lindell@hotmail.se">ewa-lena.lindell@hotmail.se</a>	Ej valbar	2023-2025
Susanna Wahlqvist	<a href="mailto:wahlqvist11@gmail.com">wahlqvist11@gmail.com</a>	Ej valbar	2023-2025
Michael Seflin	<a href="mailto:seflin@icloud.com">seflin@icloud.com</a>	Omval	2024-2026
<b>Suppleanter:</b>			
Lena Clefberg Ulander	<a href="mailto:lenaigen@hotmail.com">lenaigen@hotmail.com</a>	Omval	2024-2025
Monica Bauer	<a href="mailto:krakan25.mb@gmail.com">krakan25.mb@gmail.com</a>	Omval	2024-2025

**Arvode** för styrelsearbete gäller mandatperioden mellan årsstämmor.

/Valberedningen Brf Enavallen 2024.04.02

  
**Marie-Louis Lindberg**

Tfn: 070-643 45 16

Mail: [marielouis1962@outlook.com](mailto:marielouis1962@outlook.com)

## **Motion laddstationer/laddpunkter**

**Användning av el- och laddhybridbilar ökar och allt fler behöver möjlighet att ladda sina bilar.**

**Vid införskaffande av ny bil blir man idag begränsad om man måste välja bort elbilar och laddhybrider för att man inte har möjlighet att på ett enkelt sätt ladda sin bil. Det känns dessutom inte ok att välja en bil som endast använder fossila bränslen om man har möjlighet att göra ett miljömässigt bättre val.**

**Möjlighet till laddning på bostadsrättsföreningens parkering kommer göra föreningen attraktivare för potentiella köpare och med all sannolikhet öka försäljningsvärdet på lägenheterna.**

**Jag föreslår att utredning utförs angående införskaffande av laddstation och laddpunkter för elbilar. Har förstått att man kikat på detta förrut men tycker att detta ska tas upp igen.**

**Förslag på punkter att utreda:**

**-Omfattning av behov. Enkät skickas ut för att se hur många som har behov av laddstation idag och kanske inom en femårsperiod.**

**-Finns det tillräckligt med el eller behöver vi gräva från anslutningspunkt utanför bostadsrättsföreningens mark? Krävs bygglov?**

**-Är befintliga tomrör för eldragning tillräckligt stora för nytt kraftigare kablage.**

**-Omfattning av utbyggnad. Om man bygger ut detta stegvis, vilka delar av parkeringen ska förses med laddpunkter. Kommer kräva omfördelning av parkeringsplatser.**

**-Hur ska detta finansieras?**

**Höjd hyra på parkeringsplatser med laddstolpar?**

**Marginal på elförbrukningen?**

**Kombination av ovanstående?**

**-Vem/vilka ska stå för den initiella investeringskostnaden om man inte förser alla platser med laddpunkter? T.ex om man förbereder inkommande el så att alla platser i framtiden ska kunna förses med laddpunkter men i en början förser 50% av platserna med laddpunkter. Ska intiella kostnader t.ex för grävning endast fördelas på de platser med laddpunkter?**

**-Ta in offerter från entreprenör/leverantör.**

**Det finns säkert många fler frågor att reda ut men det var några :)**

Styrelsens svar:

Styrelsen bifaller motionen och föreslår att en arbetsgrupp bildas som genomför utredningen. I arbetsgruppen bör personer från styrelsen samt andra intresserade ingå. Förslagsvis består arbetsgruppen av 4-6 personer och kommer med förslag till styrelsen inom 6 månader.

# Brf Enavallen i Enköping

## Budget 2024

	Budget 2024	Budget 2023	Utfall 2023
<b>Huvudintäkter</b>			
Årsavgifter	3 742 500	3 160 900	3 160 848
Hyra, parkering och carport	302 700	258 600	258 600
Varmvatten	119 800	92 000	101 425
El	145 000	145 000	146 273
<b>Kapitalintäkter</b>			
Ränteintäkter	0	0	6
<b>Övriga intäkter</b>			
Övriga intäkter	0	0	8 788
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 310 000</b>	<b>3 656 500</b>	<b>3 675 940</b>
<b>Drift/förvaltningskostnader</b>			
Fastighetsskötsel, entr	197 700	190 000	188 284
Fastighetsskötsel, övrigt	30 000	30 000	22 573
Hissar	45 000	40 000	59 035
Reparationer	78 700	80 000	54 299
Serviceavtal	57 100	50 000	52 528
Periodiskt underhåll	155 000	106 000	99 517
Elektricitet	260 000	265 000	230 928
Uppvärmning	533 000	400 000	433 894
Vatten	287 000	270 000	264 419
Renhållning	132 000	128 000	127 013
Försäkringar	48 300	42 000	42 580
Kabel TV	180 000	180 000	173 728
Telekommunikation	500	0	285
Extern revision	22 700	18 600	23 375
Redovisningstjänster	147 000	142 000	141 200
Övriga förvaltningskostnader	35 000	35 000	34 077
<b>Personalkostnader/arvoden</b>			
Arvoden styr. o rev	75 000	75 000	75 000
Sociala avgifter	23 500	23 500	20 336
<b>Kapitalkostnader/avskrivningar</b>			
Avskrivningar	582 500	747 700	747 750
Räntekostnader	1 330 000	770 000	780 486
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 220 000</b>	<b>3 592 800</b>	<b>3 571 307</b>
<b>Periodens över/underskott</b>	<b>90 000</b>	<b>63 700</b>	<b>104 633</b>
Resterande del av avskrivning	479 300	314 150	314 083
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>-389 300</b>	<b>-250 450</b>	<b>-209 450</b>
<b>I resultatdispositionen</b>			
Avsättning yttre rep.fond	245 000	155 000	245 000
Uttag yttre rep.fond	155 000	56 000	72 954
<b>Resultat efter avsättning fond</b>	<b>-479 300</b>	<b>-349 450</b>	<b>-381 496</b>





Anteckningar:

Anteckningar:

## Ordförklaringar

**Anläggningstillgångar.** Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

**Ansvarsförbindelser.** Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

**Avskrivningar.** Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

**Balanserat resultat.** Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

**Balansräkning.** Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

**Fond för yttre underhåll.** Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

**Förvaltningsberättelse.** Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

**Kortfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

**Omsättningstillgångar.** Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

**Resultaträkning.** Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

**Ställda pantar.** Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

**Årsavgift.** För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

**Årsredovisning.** Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.

**Besöksadress:** Sjukhusvägen 3 Box 3080, 750 03 Uppsala

**Telefon:** 018-13 14 50

**[www.mediator.se](http://www.mediator.se)**



 **MEDIATOR**