

# Årsredovisning för Brf Enavallen i Enköping

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

# 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 kostnads kalkyl undertecknades av den byggande styrelsen 2015-01-28. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2016-09-20. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-11.

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 2022-10-01.

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 - 8 juni

Erik Lagerholm	Ordförande
Helena Dominique	Sekreterare
Fredrik Nygren	Kassör
Ewa-Lena Lindell	Ledamot
Susanna Wahlqvist	Ledamot
Mats Thyr	Suppleant

Styrelse för tiden 8 juni - 31 december

Erik Lagerholm	Ordförande
Helena Dominique	Sekreterare
Fredrik Nygren	Kassör
Ewa-Lena Lindell	Ledamot
Susanna Wahlqvist	Ledamot
Mats Thyr	Suppleant
Michael Sefflin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande ledamöter:  
Erik Lagerholm samt Helena Dominique.

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda styrelsemöten varav ett var konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2021-06-08.

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

### **Valberedning**

Ann Malmberg och Ulrika Seflin är valda 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 2021

#### **Urval av händelser och genomförda åtgärder under 2021:**

- I början av året skrevs ett av föreningens lån om på 3 år till en ränta förhandlad till 0,96%. Vi amorterade samtidigt ett engångsbelopp på 1,3 miljoner kronor.
- Styrelsen beslutade om reviderade och delvis omskrivna trivselregler som uppdaterades utifrån rådande behov.
- Under året genomfördes planering för en pergola på gården. Efter mycket diskussion och planderande fick Upplands Boservice uppdraget att genomföra bygget. Pergolan färdigställdes under sommaren.
- En vattenläcka inträffade i en lägenhet på Idrottsallén 4. Huvudvattenledningens packning innanför besiktningsluckan i badrummet hade börjat läcka. I samband med detta uppdagades att det dräneringshål som gör att vatten ska rinna ut på badrumsgolvet vid ev läckage var igensatt av fogmassa från kaklingen vid bygget. Vattnet hade då runnit in under golvet i lägenheten. Samtliga lägenheter på Idrottsallén 4 och 2 kontrollerades och det visade sig att 7 lägenheter på Idrottsallén 4 hade igensatta dräneringshål. Felen rättades till. Föreningens försäkringsbolag ersatte oss för de skador och åtgärder som ligger på föreningen och de boendes försäkringsbolag det som ligger på boende.
- Räddningstjänsten genomförde under året brandtillsyn och besiktning av fastigheterna. Efter att åtgärdat några smärre brister blev vi godkända.
- Besiktning har genomförts av lekplatsen på gården. Ett antal brister är åtgärdade vad avser gungornas fastsättning mm.
- Sandlådan på gården är borttagen då den utgjorde ett tillhåll för katter att uträtta sina behov. Sandlådans beskaffenhet som "kattlåda" har tidigare fått anmärkning som förorenad vid den årliga lekplatsbesiktningen.
- Föreningen beställde garantibesiktning av fastigheterna då PEABs 5 åriga garanti upphörde mot slutet av året. En opartisk besiktningsman fick i uppdrag att ansvara för besiktning av BYGG, MARK, HISS, EL och VVS. Åtgärder av brister och fel påbörjades under slutet av 2021 och fortsätter in under 2022.
- Under året har föreningen tecknat ett särskilt 2 årigt avtal med Anticimex för digitalt giftfritt elektronisk saneringssystem för gnagare. Problem har uppstått under en längre tid med gnagare som tagit sig in under balkongerna framförallt på Idrottsallén 4. För att komma tillrätta med detta anlätades Anticimex för att installera marknadens mest effektiva saneringsutrustning.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets ingång 96 medlemmar och vid årets utgång 97 medlemmar. Under året har 3 st överlåtelse av bostadsrätt skett.

### **Avgiftsändringar**

Årsavgiften höjdes med 2 % från 1 januari 2021.

### **Flerårsöversikt**

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	3 487	3 440	3 433	3 349
Balansomslutning (tkr)	161 655	163 460	164 694	164 898
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-177	-14	42	11
Soliditet % (eget kapital/balansomslutning)	71,8%	71,2%	70,6%	70,5%
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm per balansda	649	636	624	612
Lån bostadsyta per balansdag (kr/kvm)	9 780	10 153	10 424	10 478
Räntekänslighet*	15%			

\* Räntebärande skuld per 31.12 / redovisad årsavgift

### **Förändring av eget kapital**

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 190 000	421 640	-287 482	-13 531
Disposition av 2020 års resultat		146 000	-159 531	13 531
Årets resultat				-176 581
Belopp vid årets utgång	116 190 000	567 640	-447 013	-176 581

### **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	-447 013
Årets resultat	<u>-176 581</u>
	-623 594

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	149 000
Till balanserat resultat överföres	<u>-772 594</u>
	-623 594

## RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01</i>	<i>2020-01-01</i>
	<i>1</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		3 486 747	3 440 288
Övriga rörelseintäkter		247 952	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>2</b>	<b>3 734 699</b>	<b>3 440 288</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	<b>3</b>	2 008 400	1 566 941
Övriga externa kostnader	<b>4</b>	191 209	170 528
Personalkostnader	<b>5</b>	94 323	62 111
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	<b>6</b>	1 061 833	1 061 833
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>3 355 765</b>	<b>2 861 413</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>378 934</b>	<b>578 875</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		129	2 391
Räntekostnader		555 644	594 797
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>555 515</b>	<b>592 406</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-176 581</b>	<b>-13 531</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-176 581</b>	<b>-13 531</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	160 080 835	161 142 668
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>160 080 835</b>	<b>161 142 668</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>160 080 835</b>	<b>161 142 668</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar	7	81	81
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		158 727	139 742
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>158 808</b>	<b>139 823</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 414 969	2 177 743
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 414 969</b>	<b>2 177 743</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 573 777</b>	<b>2 317 566</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>161 654 612</b>	<b>163 460 234</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</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		567 640	421 640
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>116 757 640</b>	<b>116 611 640</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Ansamlad förlust		-447 013	-287 482
Årets resultat		-176 581	-13 531
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-623 594</b>	<b>-301 013</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>116 134 046</b>	<b>116 310 627</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8,11	32 158 000	44 817 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 158 000</b>	<b>44 817 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	12 714 000	1 764 000
Leverantörsskulder		224 214	129 772
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder	9	0	30 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	424 352	408 078
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 362 566</b>	<b>2 332 357</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>161 654 612</b>	<b>163 460 234</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas fr.o.m detta år 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

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skuld per balansdagen i procent av redovisad årsavgift.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

### Not 2 Rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter	2 979 768	2 921 304
Hysesintäkt, parkering	258 600	258 600
Vattenavgifter	95 650	104 030
Elavgifter	152 530	156 234
Övriga avgifter	199	120
Övriga rörelseintäkter, försäkringsersättning	247 952	0
<b>Summa</b>	<b>3 734 699</b>	<b>3 440 288</b>



### Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Fastighetsskötsel	178 960	178 956
Fastighetsskötsel, övrigt	27 456	22 345
Obligatoriska besiktningar	52 138	0
Hiss	20 113	19 109
Reparationer	80 385	93 605
Reparationer, försäkringsskador	257 452	0
Serviceavtal	28 428	28 284
Periodiskt underhåll	144 980	75 456
El	236 204	247 020
Värme	398 654	350 075
Vatten	246 386	216 614
Sophämtning	122 531	128 700
Fastighetsförsäkring	35 238	32 190
Kabel TV	175 485	174 587
Förbrukningsinventarier	3 990	0
<b>Summa</b>	<b>2 008 400</b>	<b>1 566 941</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Administration, kontor övrigt	38 215	32 619
Ekonomisk förvaltning	135 144	123 846
Revisionsarvode	17 850	14 063
<b>Summa</b>	<b>191 209</b>	<b>170 528</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

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	165 390 000	165 390 000
-Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	165 390 000	165 390 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Ingående ackumulerade avskrivningar	4 247 332	3 185 499
-Årets avskrivningar	1 061 833	1 061 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	5 309 165	4 247 332
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>160 080 835</b>	<b>161 142 668</b>
Varav byggnader	122 110 835	123 172 668
Varav mark	37 970 000	37 970 000
<b>Summa</b>	<b>160 080 835</b>	<b>161 142 668</b>

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

<b>Taxeringsvärde:</b>	<b>73 800 000</b>	<b>73 800 000</b>
Byggnadsvärde	59 000 000	59 000 000
Markvärde	<u>14 800 000</u>	<u>14 800 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>73 800 000</b>	<b>73 800 000</b>

**Not 7 Övriga fordringar**

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Skattekonto	81	81
Fordran övrig	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>81</b>	<b>81</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

	<b>Räntejust.</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Skuld</b>
Stadshypotek	2022.01.30	1,59%	12 250 000
Stadshypotek	2023.01.30	1,08%	11 250 000
Stadshypotek	2024.01.30	0,96%	10 785 750
Stadshypotek	2024.07.30	1,23%	10 586 250
<b>Summa</b>			<b>44 872 000</b>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			12 250 000
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering			464 000
<b>Summa kortfristiga låneskulder</b>			<b>12 714 000</b>
<b>Summa långfristiga låneskulder</b>			<b>32 158 000</b>
Beräknad låneskuld 2026.12.31			40 727 000

**Not 9 Övriga skulder**

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Personalskatt	0	15 000
Lagstadgad sociala avgifter	0	12 111
Övriga skulder	<u>0</u>	<u>3 396</u>
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>30 507</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Revisionsarvode	16 600	15 000
Förutbetalda årsavgifter	353 017	334 825
Upplupna kostnader	<u>54 735</u>	<u>58 253</u>
<b>Summa</b>	<b>424 352</b>	<b>408 078</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	<u>49 000 000</u>	<u>49 000 000</u>
<b>Summa</b>	<b>49 000 000</b>	<b>49 000 000</b>


**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

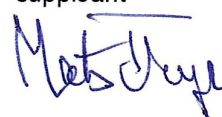
Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut till styrelsens undertecknande.

**Underskrifter**

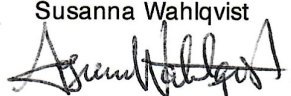
Enköping 2022 - 03-03

  
Erik Lagerholm

Helena Dominique  


Mats Thyr  
suppleant  


Eva-Lena Lindell  
  
**REVISIONSPÅTECKNING**

Susanna Wahlqvist  


Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor  
Feiff Revision AB