

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen
Enskededalsfjärden

769626-3966

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Enskededalsfjärden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Sidan 3.....	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sidan 8.....	RESULTATRÄKNING
Sidan 9.....	BALANSRÄKNING
Sidan 11.....	NOTER
Sidan 14.....	UNDERSKRIFTER

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2027.
- Större underhåll kommer ej att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta förening) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Bostadsrättsföreningen Enskededalsfjärden, registrerad hos Bolagsverket 2013-05-30, förvärvade under 2013 tomträtten till fastigheten Betongarbetaren 7. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-16 hos Bolagsverket.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1922 och består av ett flerbostadshus. Fastigheten genomgick en omfattande renovering 1985. Värdeåret är 1985.

Fastighetens taxeringsvärde är 7 493 000 kronor, varav taxeringsvärdet för byggnaden uppgår till 4 477 000 kronor. Boytan uppgår till 391 m² och 36 m² utgör lokalyta.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden ska omförhandlas 2022-06-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad, med ansvarsförsäkring för styrelsen, via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt, 4 st. om 1 rum och kök samt 4 st. om 2 rum och kök. En lokal om 36 kvm hyrs ut.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2027.

Underhållsplanen uppdaterades 2020-01-09.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Sprickor i källartak åtgärdat.	2019	September-Oktober
Separation av rökkanal samt installation av tryckstyrda rökgasfläktar	2019	Mars-Maj
Ny energideklaration	2016	Maj
Kompl. ventilationsåtgärder efter OVK-bes.	2016	Mars-April
Beskärning av träd och häck	2016	Februari
Omklädning av takkupor	2016	Augusti-September
Takomläggning, nya hänggrännor och snörasskydd	2016	Maj-September
Internetfiber, indragning	2016	April - Juni
Nytt rör från fastighet ut till Vattenservis i gatan	2015	Juli
Radonmätning	2015-2016	Oktober - Mars
OVK-besiktning	2015	Oktober
Beskärning av trädgårdshäck	2015	januari
Ventilationsreivering: Från självdrag till mekanisk frånluft. Omfattande reivering/tätning av skorstenskanaler.	2015	Februari-April
Installation av mekaniska takfläktar, 5 st	2015	Mars
Säkerhetsstegar till tak	2015	Februari
Tvättstuga - Utbyte av maskinpark och nya ytskikt.	2014	Augusti
Fuktutredning och åtgärd av renslucka (golv) i källarlokal.	2015	Februari-Mars
Stamrör källare utbyta	2014	Augusti
Fönster - Målning av ytterbågar	2014	Augusti/September
Stambyte, vertikalt. Kök och bad.	2014	Maj-Juli
Byte av låscyndrar i samtliga utrymmen och de flesta bostäder. F.d huvudnycklarna förstörs.	2014	Oktober
Bergvärmeinstallation	2011	November

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av termostatventiler	2020	Byts allteftersom.
Spolning köksstammar	2021	
OVK-besiktning	2021	
Stamventiler byte	2022	
Fasadmålning	2023	
Dörrar och fönster - justering	2023	
Trapphusrening, målning, golv, belysning.	2024	
Underhåll av hängrännor & yttertak	2025	
Asbestsanering i pannrum	2025	
Markbeläggning trädgård	2025	
OVK-besiktning	2026	
Spolning köksstammar	2026	
Fönstermålning	2027	

Förvaltning

Firman tecknas av styrelsen.

Den ekonomiska förvaltningen sköts sedan 2017-01-01 av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB.

Den tekniska förvaltningen sköts sedan 2019-01-01 av BoBra Fastighetsförvaltning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25. Styrelsens sammansättning blev efter konstituering:

Anna-Karin Svanberg	Ordförande
Oscar Bjurfors	Ledamot
Robin Forsberg	Ledamot
Frida Aili	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Ann-Marlene Jonsson

Under året har sprickor i taket i källaren (cykelrummet) åtgärdats. Entreprenaden utfördes av BoBra Fastighetsförvaltning.

Föreningen har även låtit separera rökkanalen till fastighetens två öppna spisar och installerat två tryckstyrda rökgasfläktar för att de boende ska kunna elda i sina spisar, vilket inte varit möjligt på grund av felaktig installation sedan tidigare.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens era fastighetslån lades den 16/10 om till 3-månadersränta.

MEDLEMSFRÅGOR

Ingen lägenhet har överlåtits.

Ingen medlem har lämnat föreningen och ingen medlem har tillkommit. Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 11 personer och vid årets slut till 11 personer.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	485 016	485 471	485 230	430 000
Resultat efter finansiella poster	-195 694	58 931	85 178	-631 780
Soliditet	0	0	0	0
Årsavgift kr/kvm boyta	919	919	919	873
Belåning kr/kvm boyta	13 211	13 236	13 397	13 422

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 154 696	219 644	-11 524 359	58 931	-1 091 088
Reservering fond för yttre underhåll		17 472	-17 472		
Balanseras i ny räkning			58 931	-58 931	
Årets resultat				-195 694	-195 694
Belopp vid årets utgång	10 154 696	237 116	-11 482 900	-195 694	-1 286 782

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 482 900
Årets resultat	-195 694
Totalt	-11 678 594

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering Fcnd för yttre underhåll	22 479
Balanseras i ny räkning	-11 701 073
Totalt	-11 678 594

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



RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	485 016	485 471
Summa rörelseintäkter		485 016	485 471
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-432 153	-204 744
Övriga externa kostnader	Not 3	-66 175	-62 920
Personalkostnader	Not 4	-19 713	-19 713
Avskrivningar	Not 5	-43 720	-43 720
Övriga rörelsekostnader		-560	0
Summa Rörelsekostnader		-561 761	-331 097
Rörelseresultat		-77 305	154 374
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande poster	Not 6	-118 389	-95 443
Summa Finansiella poster		-118 389	-95 443
Resultat efter finansiella poster		-195 694	58 931
Årets Resultat		-195 694	58 931

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnad	Not 7 3 793 729	3 837 449
Summa Materiella anläggningstillgångar	3 793 729	3 837 449
Summa Anläggningstillgångar	3 793 729	3 837 449
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Månadsavgifter	80 836	85 827
Skattefordringar	56	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8 18 289	8 897
Summa Kortfristiga fordringar	99 181	94 727
<i>Kassa och Bank</i>		
Kassa och Bank	240 574	369 532
Summa Kassa och Bank	240 574	369 532
Summa Omsättningstillgångar	339 755	464 259
Summa Tillgångar	4 133 484	4 301 708

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	10 154 696	10 154 696
Fond för yttre underhåll	237 116	219 644
<i>Summa bundet eget kapital</i>	10 391 812	10 374 340
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-11 482 900	-11 524 359
Årets resultat	-195 694	58 931
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-11 678 594	-11 465 428
Summa eget kapital	-1 286 782	-1 091 088
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 9	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	0	5 175 200
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	51 520	21 408
Skatteskulder	1 080	11 020
Kortfristig del av långfristiga skulder	Not 9	5 165 600
Inre fond	25 521	25 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	176 545
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	5 420 266	217 596
Summa Eget kapital och skulder	4 133 484	4 301 708

NOTER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (EFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Följande avskrivningstakt tillämpas:

Byggnad: 1 %.

Byggnadsförbättringar: 5 %

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Samtliga belopp är angivna i svenska kronor om ingenting annat anges.

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Månadsavgifter	359 496	359 496
Lokalhyror	84 588	84 588
Bredbandsintäkter	40 932	40 932
Pantsättningsavgifter	0	455
Summa nettoomsättning	485 016	485 471
Not 2 Drift		
El	-66 330	-61 590
Bredband	-40 932	-40 932
Vatten & avlopp	-9 213	-18 269
Sophämtning	-3 150	-3 150
Lokaltillbehör	-393	-5 746
Övriga lokalkostnader	-7 670	-119
Trädgård	-2 721	-1 966
Snöröjning	-6 250	-18 500
Reparation & underhåll lokaler	-161 176	-13 097
Tomträttsavgäld	-19 500	-19 500
Planerat underhåll	-114 818	-21 875
Summa drift	-432 153	-204 744
Not 3 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial	0	-54
Porto	-963	0
Fastighetsförsäkring	-12 950	-11 699
Redovisningstjänster	-22 490	-21 991
Revisionsarvode	-6 250	-5 625
Konsultarvoden	-5 625	-5 625
Fastighetsavgift	-11 016	-10 512
Serviceavgift branschorganisation	-2 650	-2 600
Bankkostnader	-1 631	-3 024
Övriga förvaltningskostnader	-2 384	-1 790
Dröjsmålsavgifter	-216	0
Summa övriga externa kostnader	-66 175	-62 920

NOTER

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 4 Personalkostnader		
Styrelsearvoden	-15 000	-15 000
Sociala avgifter	-4 713	-4 713
Summa personalkostnader	-19 713	-19 713
Not 5 Avskrivningar		
Byggnad	-43 720	-43 720
Summa avskrivningar	-43 720	-43 720
Not 6 Räntekostnader och liknande poster		
Fastighetslån	-118 262	-95 358
Skattekonto	-127	-85
Summa räntekostnader och liknande poster	-118 389	-95 443
	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnad		
Taxeringsvärde byggnad	4 477 000	3 631 000
Taxeringsvärde mark	3 016 000	2 193 000
Summa Fastighet	7 493 000	5 824 000
<i>Ingående anskaffningsvärde byggnad</i>	4 171 412	4 171 412
Värde nyanskaffningar byggnad	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	4 171 412	4 171 412
<i>Ingående avskrivningar</i>	-333 963	-290 243
Årets avskrivningar	-43 720	-43 720
<i>Utgående avskrivningar</i>	-377 683	-333 963
Bokfört värde	3 793 729	3 837 449
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga kostnader	8 950	0
Fastighetsförsäkring	4 464	4 022
Tomträttsavgäld	4 875	4 875
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 289	8 897
Not 9 Skulder som avser flera poster i balansräkningen		
Nordea, ränta 1,95 %, förfalldatum 2019-10-16	0	2 350 000
Nordea, ränta 2,247 %, förfalldatum 2020-11-23	2 350 000	0
Nordea, ränta 2,57 %, förfalldatum 2020-11-23	2 815 600	2 825 200
Summa skulder till kreditinstitut	5 165 600	5 175 200
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
Fastighetsinteckningar	5 500 000	5 500 000
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	5 500 000	5 500 000

NOTER

	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Upplupna kostnader	10 557	7 804
Upplupna arvoden	15 000	15 000
Upplupna sociala avgifter	4 713	4 713
Upplupet arvode revision	5 625	5 000
Upplupna räntekostnader	19 396	5 876
Förutbetalda månadsavgifter	89 874	89 874
Förutbetalda hyror	21 147	21 147
Förutbetalda bredbandsavgifter	10 233	10 233
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	176 545	159 647

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter bokslutsdagen



UNDERSKRIFTER

ENSKEDEDALEN 2019-03-31

Anna-Karin Svanberg

Oscar Bjurfors


Robin Forsberg

Jag har avgivit min revisionsberättelse 2020-03-31

Ann-Marlene Jönsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Enskededalsfjärden

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Enskededalsfjärden för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningen stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN der. 31,3 -2020

Ann-Marlene Jonsson