

Årsredovisning 2019

BRF ENEN 13
769615-9685

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

NL PB
H CC

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket
Föreningen registrerades 2007-02-02.

Äkta förening

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

Fastigheten

Brf Enen 13 spänner över fyra huskroppar och en källardel i suterräng, uppförda på Järnväggsgatan 72-78, Ursviksvägen 1 samt Hästhagsgatan 1 i Sundbyberg.

Byggnaden är uppförd i L-form och på insidan finns en stor gård för alla medlemmar att utnyttja. Fastigheten byggdes mellan 1910-1930 och består av ca. 3370 kvm bostadsyta och 589 kvm affärslokaler. Bostadsytan är uppdelad på 42 lägenheter, varav 38 är bostadsrätter och 4 hyresrätter.

Styrelsens sammansättning

Christian Alexander Lehnert	Ordförande
Knut Nils Erik Jepsson	Ledamot
Niklas Olof Anders Janz	Suppleant
Peter Eriksson	Ledamot
Niklas Gezelius (från 2019-05-23)	Ledamot
Asima Peksin (till 2019-05-23)	Ledamot

Valberedning

Bo Johansson och Karl Frigren.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Carl-Erik Morelius Revisor C-E Morelius Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1983	Fastigheterna renoverades och tilläggsisolerades
1983	Stambyte
1983	Fönsterbyte till 2+1 glas
1983	Elinstallationer moderniserade
2012	Fönstermålning
2017	Takmålning
2018	Ny undercentral med kombinerad bergvärme och fjärrvärme
2019	Injustering färdigställd

Planerade underhåll

2020	Byte av portar
2022	Ventilationsöversyn

NL PE
H CC

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Holmfast
Fjärrvärme	Norrenergi
Elförsörjning	Vattenfall
Elleverans	Energi Sverige
Fastighetsförsäkring	IF
Bredband och tv	Comhem

Övrig verksamhetsinformation

Alla fem trappuppgångar är utrustade med hiss.

Föreningen har två tvättstugor, en på Hästhagsgatan 1 samt en på Järnvägsgatan 78.

Fastigheten är försäkrad via IF, där det även är tecknat ett bostadsrättstillägg samt en ansvarsförsäkring för styrelsen. Uppvärmning sker genom kombinerad bergvärme och fjärrvärme.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2019 har verksamheten präglats av ett arbete att stabilisera ekonomin och skapa en ny normalbild efter att de stora projekten avseende bergvärme och injustering är gjorda. Sedan tidigare har styrelsen arbetat aktivt med att ha en långsiktig planeringshorisont avseende ekonomi och underhåll, likväl investeringar.

Det har lett till att föreningen haft ett positivt resultat för år 2019 och därmed ökat det ekonomiska utrymmet inför kommande underhåll och renoveringsåtgärder. Målsättningen är årligen att minska det negativt balanserade resultatet, och samtidigt har styrelsen lagt ner mycket energi läggs på att hålla nere kostnaderna för att kunna bibehålla en låg avgift.

De största ekonomiska förbättringarna återfinns i sänkta värmekostnader i samband med att injustering är genomförd och bergvärme är installerad. Utöver det har föreningen nya betydligt lägre räntekostnader på samtliga lån som omförhandlades i slutet av 2018 och början av 2019 (snitt ca 0,95%).

En sänkning av avgiften genomfördes under sommaren, där samtliga avgifter sänktes med 4,5% och en avgift för multimedia om 160kr/månad lades till.

Angående advokatkostnader för året har de bestått av utredning och framställande av krav gällande vattenskador, att påverka kommunens detaljplan samt hantering av uppkomna juridiska ärenden.

Förändringar i avtal

Under 2019 startades ett gruppavtal för bredband med Comhem via fiber istället för den tidigare anslutningen via Sundbybergs Stadsnät, samtidigt uppdaterades det gamla tv-avtalet via Comhem till ett nytt där besparingen blev ca 60%. Dessa båda delar ingår numera i avgift för multimedia om 160 kr/månad och lägenhet.

Tidigare ekonomiska förvaltaren Valvet har bytt namn till Nabo, i övrigt kvarstår avtalet som tidigare.

Övriga uppgifter

Grannsamverkan mot brott är fortsatt aktivt och informationsbrev skickas ut löpande.

Flera stora projekt har drivits av styrelsen under året; bergvärme, balkonger och injustering för att nämna några av projekten, detta har sparat stora summor som annars skulle drivits av extern personal via entreprenad. Under 2019 genomfördes en obligatorisk energideklaration som fick ett bra resultat jämfört med tidigare förbrukning och andra likvärdiga hus med en förbrukning strax över kraven för nybyggnation.

Under 2019 genomfördes en extrastämma där det beslutades:

- Ett byte av VVC-element i badrum som ännu inte är renoverade ska bytas ut mot eldrivna.
- Styrelsen fick i uppgift att ordna en försäljning av tvättstugan på Hästhagsgatan 1 och ombilda den till bostadsrätt samtidigt som man ska öppna en ny tvättstuga på samma adress.
- Styrelsen har fått uppdrag att öppna ett återvinningsrum på Hästhagsgatan 1 samt uppgradera cykelrummen till lämpliga rum med anpassade cykelställ.

Styrelsearbetet har även bestått av en hel del administration och möten såsom:

- Upphandling med leverantörer
- Förhandlingar med bland annat Hyresgästföreningen
- Förhandlingar och kontraktskrivningar med lokalhyresgäster
- Kontroll av leverantörers åtaganden
- Uppföljning av felanmälningar
- Nyckelhantering/Aptus

NL PG
H CL

- Attest och kontering av räkningar
- Uppföljning av kassa och budget
- Försäljning av lägenheter och hantering av uthyrningar
- Arbete med att påverka kommunen i pågående detaljplanearbete för den nya stadskärnan.

Medlemsmöten/extrastämmor

- Ordinarie föreningsstämma och en extrastämma har genomförts.
- Informationsmöten har hållits under vår och höst.
- Informationsblad har delats ut med jämna mellanrum i anslutning till styrelsemöten.
- Gårdsgruppen ordnade en gårdsdag på våren och på hösten.

Nybyggnation

Under år 2017 tecknades avtal med Balcona AB för att påbörja byggnation av 9 st tilläggsbalkonger till 8 medlemslägenheter samt en hyresrätt. Balkongbygget slutfördes under första delen av 2018, besiktning skedde 2018-05-21 med godkänt resultat. Tyvärr fick föreningen begära efterbesiktning på grund av en del oklarheter med Balcona gällande anmärkningar under hösten 2018 och under 2019 blev de sista delarna färdiga.

Underhåll

Under 2019 har det genomförts en del underhåll och delar av den nya fjärrvärmeanläggningen belastat underhållsfonden då den är att se som ett byte och inte nyinvestering.

Investeringar

Ny värmeanläggning:

Under 2018 startade en entreprenad med Gerox AB för att installera en ny värmeanläggning bestående av bergvärme kombinerat med fjärrvärme. Slutfakturer och aktivering i balansräkning skedde 2019 då de sista delarna monteras, borrhålen lades på tomtvärdet under 2018 och del av fjärrvärmeanläggningen bokförs som underhåll under 2019.

Undercentral:

I samband med ombyggnaden av undercentral möjliggjordes det att med relativt små medel inreda ett styrelserum där man även kan hålla mindre informationsmöten. Hela utrymmet i undercentralen gjordes ändå om och det som tillkom är en anläggning för frikyla samt en trinette och inventarier. Slutfördes och aktiverades 2019, det leder till ett effektivare och mer kontinuerligt styrelsearbete.

Injustering:

Under 2017 beslutade styrelsen att genomföra en inventering och injustering av samtliga radiatorer, detta har funnits i planen efter övertagandet. Injusteringen sker med fasta metallbrickor vilket ger en längre livslängd och en 5 år lång garanti på det genomförda arbetet. Därutöver installerades temperaturreglerade termostater från injusteringsleverantören QSEC, vilket påbörjades i januari 2018, med paus under sommaren och slutfördes under första delen av 2019. Denna investering aktiveras först 2020 då slutfakturer skickas och har lett till både en jämnare värme i fastigheten och en lägre värmeförbrukning för föreningen.

Balkong:

Styrelsen beslutade 2017 om att investera i en balkong för en hyresgäst, denna färdigställdes under år 2018, dock har de sista delarna av entreprenaden dragit ut på tiden och investeringen för balkongen kommer att aktiveras när slutfakturan är hanterad 2020.

Led-belysning:

Led-projektet startade dec 2017, det syftar till att förnya samtliga av föreningens ljuskällor och armaturer till moderna och energisparande, detta projekt fortlöper fram till 2021/2022.

Reparationer

Endast mindre reparationer har behövts genomföras. För en vattenskada som skedde 2018 har samtliga fakturor hanterats under 2019.

Ekonomi

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande balans- och resultaträkning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

NL PE
H CC

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 006 015	2 859 565	2 842 610	2 815 245
Resultat efter fin. poster	483 905	427 299	-44 362	-321 086
Soliditet, %	81	81	81	82
Yttre fond	648 886	487 947	692 048	746 198
Taxeringsvärde	76 666 000	67 763 000	67 763 000	67 763 000
Bostadsyta, kvm	3 370	3 370	3 370	3 370
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	557	568	568	568

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	66 455 547	-	-	66 455 547
Fond, yttre underhåll	487 947	-	160 939	648 886
Balanserat resultat	-2 399 306	427 299	-160 939	-2 132 946
Årets resultat	427 299	-427 299	483 905	483 905
Eget kapital	64 971 487	0	483 905	65 455 392

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 132 946
Årets resultat	483 905
Totalt	-1 649 041

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	229 998
Att från yttre fond i anspråk ta	-197 519
Balanseras i ny räkning	-1 681 520
	-1 649 041

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

NLPE
H CC

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 006 015	2 859 547
Rörelseintäkter		140 480	52 519
Summa rörelseintäkter		3 146 495	2 912 065
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 560 037	-1 382 081
Övriga externa kostnader	8	-199 248	-84 446
Personalkostnader	9	-91 664	-87 767
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-668 004	-667 904
Summa rörelsekostnader		-2 518 953	-2 222 198
Rörelseresultat		627 542	689 868
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-143 637	-262 569
Summa finansiella poster		-143 637	-262 569
Resultat efter finansiella poster		483 905	427 299
Årets resultat		483 905	427 299

KL PE
KA CC

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	76 264 272	76 501 186
Markanläggningar	12	962 000	0
Maskiner och inventarier	13	474 357	395 447
Pågående projekt		559 422	1 925 091
Summa materiella anläggningstillgångar		78 260 050	78 821 724
Summa anläggningstillgångar		78 260 050	78 821 724
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 646	0
Övriga fordringar	14	29 741	14 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	83 655	62 220
Summa kortfristiga fordringar		144 042	76 296
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 253 188	1 313 794
Summa kassa och bank		2 253 188	1 313 794
Summa omsättningstillgångar		2 397 230	1 390 090
Summa tillgångar		80 657 280	80 211 813

ML PE
CC

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 455 547	66 455 547
Fond för yttre underhåll		648 886	487 947
Summa bundet eget kapital		67 104 433	66 943 494
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 132 946	-2 399 306
Årets resultat		483 905	427 299
Summa fritt eget kapital		-1 649 041	-1 972 007
Summa eget kapital		65 455 392	64 971 487
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	14 746 168	14 746 168
Övriga långfristiga skulder		114 676	99 676
Summa långfristiga skulder		14 860 844	14 845 844
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		113 633	198 266
Skatteskulder		-33 625	0
Övriga kortfristiga skulder		-103 125	-89 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	364 162	286 079
Summa kortfristiga skulder		341 045	394 483
Summa eget kapital och skulder		80 657 280	80 211 813

NLPE
H CC

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Enen 13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	2-10 %
Markanläggningar	1-6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	298 905	293 108
Hysesintäkter, lokaler	771 859	774 307
Årsavgifter, bostäder	1 738 103	1 771 308
Övriga intäkter	337 628	73 343
Summa	3 146 495	2 912 065

Not 3, Fastighetsskötsel

	2019	2018
Besiktning och service	35 752	21 848
Fastighetsskötsel	4 653	27 773
Snöskottning	23 088	35 997
Städning	102 488	93 161
Trädgårdsarbete	4 269	0
Övrigt	7 057	15 963
Summa	177 308	194 741

Not 4, Reparationer

	2019	2018
Försäkringsärende	73 338	47 500
Reparation	8 011	22 714
Summa	81 349	70 214

ML
PE HJ CC

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Hissar	17 115	0
Teknik Holmfast drift	15 854	0
Bergvärme	100 000	0
Injustering	0	0
Energieffektivisering	-8 149	0
filter	2 105	0
Sotning	3 555	0
Övrigt	67 041	160 939
Summa	197 519	160 939

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	438 082	180 377
Sophämtning	69 255	53 869
Uppvärmning	194 809	326 947
Vatten	134 777	129 875
Summa	836 922	691 067

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	38 513	0
Fastighetsförsäkringar	94 761	84 493
Fastighetsskatt	114 494	103 784
Kabel-TV	19 171	76 844
Summa	266 939	265 121

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Kameral förvaltning	60 630	53 598
Konsultkostnader	608	0
Revisionsarvoden	9 730	10 271
Övriga förvaltningskostnader	128 280	20 577
Summa	199 248	84 446

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	21 914	19 517
Styrelsearvoden	69 750	68 250
Summa	91 664	87 767

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	143 373	262 537
Övriga räntekostnader	264	32
Summa	143 637	262 569

NLPE
H CC

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	80 767 111	79 459 588
Årets inköp	410 000	1 307 523
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>81 177 111</u>	<u>80 767 111</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 265 925	-3 619 111
Årets avskrivning	-646 914	-646 814
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 912 839</u>	<u>-4 265 925</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>76 264 272</u></u>	<u><u>76 501 186</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	25 945 749	25 945 749
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 674 000	39 502 000
Taxeringsvärde mark	38 992 000	28 261 000
Summa	<u><u>76 666 000</u></u>	<u><u>67 763 000</u></u>
Not 12, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Årets inköp	962 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>962 000</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>962 000</u></u>	<u><u>0</u></u>
Not 13, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	463 265	77 875
Inköp	100 000	385 390
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>563 265</u>	<u>463 265</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-67 818	-46 728
Avskrivningar	-21 090	-21 090
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-88 908</u>	<u>-67 818</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>474 357</u></u>	<u><u>395 447</u></u>
Not 14, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	13 003
Skattekonto	29 741	1 073
Summa	<u><u>29 741</u></u>	<u><u>14 076</u></u>

MLPE
H CL

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	15 556	0
Försäkringspremier	34 058	26 644
Förvaltning	15 424	0
Kabel-TV	4 887	0
Räntor	1 265	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 464	35 576
Summa	83 655	62 220

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2021-12-01	0,92 %	896 168	896 168
Stadshypotek	2021-12-01	0,91 %	4 100 000	4 100 000
Stadshypotek	2022-01-30	0,98 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	2021-12-01	0,91 %	4 150 000	4 150 000
Stadshypotek	2021-12-01	0,91 %	4 100 000	4 100 000
Summa			14 746 168	14 746 168

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
El	43 978	0
Förutbetalda avgifter/hyror	254 084	267 506
Städning	8 057	0
Uppvärmning	19 255	0
Utgiftsräntor	11 761	11 761
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 028	-3 188
Summa	364 162	286 079

Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	17 950 000	17 950 000
Summa	17 950 000	17 950 000

MLPÉ
H CC