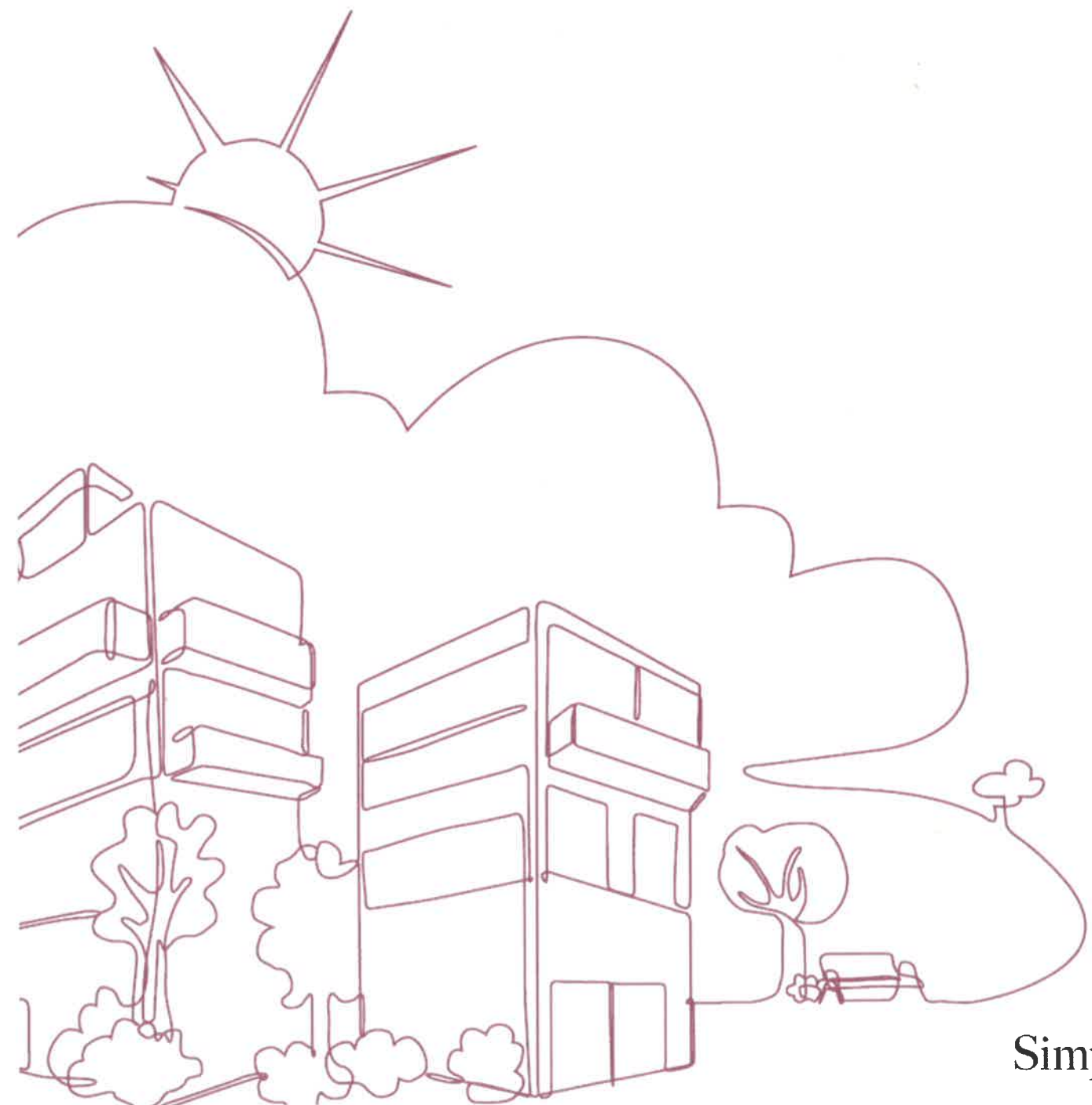


Årsredovisning 2023

Brf Enen 7

769613-8291

14



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Enen 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

4

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.



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 sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Enen 7	2013	Solna

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Hasselstigen 2, Erik Sandbergs gata 20 och Råsundavägen 139.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

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 54 upplåtna med bostadsrätt och 7 med hyresrätt. Föreningen har 4 uthyrda lokaler.

M

Styrelsens sammansättning

Lennart Bjurström	Ledamot/Ordförande
Andreas Fällman	Ledamot/Kassör
Mikael Kron	Ledamot/Sekreterare
Madeleine Åkerblom	Ledamot
Jakob Eriksson	Ledamot
Britmarie Ytterberg	Suppleant
Anton Bernell	Suppleant

Valberedning

Maj-Britt Matikainen

Firmateckning

Firma tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor Adeco Revisorer KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-19. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Utförda historiska underhåll

- 2022-2023** ● Renovering av tak
- 2022** ● Spolning av stammar
Målning av källargolv
- 2021** ● Nya balkonger
Nya branddörrar vind, elrum m fl
- 2020** ● Målning av trapphus och dörrar
- 2019** ● Hissmodernisering
Anläggning av 5 nya parkeringsplatser
- 2018** ● Byte av entréportar och glaspartier
Ombyggnad av soprum till garage
- 2017** ● Fönsterrenovering
Spolning av stammar



2016 • Relining av liggande stammar
Byte av två tvättmaskiner

2014 • Bergvärmeinstallation

Avtal med leverantörer

Ekonomiska förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Driftia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är 134 Kkr, vilket är en förbättring från 2022 där föreningen gjorde ett resultat på -4619 Kkr. Förbättringen beror på att 2022 belastades av såväl balkong- som takrenovering.

I resultatet ingår avskrivningar med -494 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Trots det positiva resultatet beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på fem procent på grund av ökade ränte- och driftskostnader. Detta för att säkerställa en långsiktigt god ekonomi och likviditet i föreningen. De ökade räntekostnaderna slår igenom med full kraft under 2024. Vårt kassaflöde har under året gått från - 5 089 Kkr till ett positivt kassaflöde på 129 Kkr.

Föreningen upptar lån till ett sammanlagt värde av 30 Mkr och under året har vi amorterat 171 Kkr vilket är enligt lånevillkoren.

Årsavgifterna har under året höjts med 10%.

Förändringar i avtal

Styrelsen fortsätter tidigare styrelsers arbete med att få till en omförhandling av hyresavtal med Juniper Tree för att skapa en ökad tydlighet med vad som gäller, såväl för hyresgästen som för Brf Enen 7 som hyresvärd.

Övriga uppgifter

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 75 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024=1433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5730 kronor/per år och tillstånd).

M

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 831 621	3 566 783	3 557 749	3 558 434
Resultat efter fin. poster	134 485	-4 618 621	-3 777 759	616 245
Soliditet (%)	72	72	70	68
Yttre fond	0	0	1 544 000	1 034 000
Taxeringsvärde	130 361 000	130 361 000	105 894 000	105 894 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	826	745	714	714
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,2	67,0	63,4	63,4
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 743	10 796	12 287	13 437
Skuldsättning per kvm totalyta	8 819	8 863	9 923	10 471
Sparande per kvm totalyta	176	186	275	359
Elkostnad per kvm totalyta, kr	96	149	115	76
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	48	34	25	24
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	26	19	25
Energikostnad per kvm totalyta	171	213	161	124
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,12	1,81	1,42	1,49
Räntekänslighet (%)	13,00	14,50	17,24	18,2

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

4

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	93 513 507	-	-	93 513 507
Upplåtelseavgifter	12 112 942	-	-	12 112 942
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-9 317 941	-4 618 621	-	-13 936 562
Årets resultat	-4 618 621	4 618 621	134 485	134 485
Eget kapital	91 689 887	0	134 485	91 824 372

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 936 562
Årets resultat	134 485
Totalt	-13 802 077

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	510 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-59 067
Balanseras i ny räkning	-14 253 010
	-13 802 077

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

m

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 831 621	3 566 783
Övriga rörelseintäkter	3	114 920	452
Summa rörelseintäkter		3 946 541	3 567 235
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 651 540	-6 528 550
Övriga externa kostnader	8	-507 819	-389 317
Personalkostnader	9	-108 741	-116 198
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-493 812	-493 812
Summa rörelsekostnader		-2 761 912	-7 527 877
RÖRELSERESULTAT		1 184 630	-3 960 641
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 865	7 179
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 080 010	-665 159
Summa finansiella poster		-1 050 145	-657 980
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		134 485	-4 618 621
ÅRETS RESULTAT		134 485	-4 618 621

M

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	123 843 449	124 321 145
Maskiner och inventarier	12	48 883	64 999
Summa materiella anläggningstillgångar		123 892 332	124 386 144
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		123 892 332	124 386 144
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 780	120 421
Övriga fordringar	13	134 813	156 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	173 221	142 255
Summa kortfristiga fordringar		332 814	418 676
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 013 203	2 883 793
Summa kassa och bank		3 013 203	2 883 793
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 346 017	3 302 469
SUMMA TILLGÅNGAR		127 238 349	127 688 613

4

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 626 449	105 626 449
Summa bundet eget kapital		105 626 449	105 626 449
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 936 562	-9 317 941
Årets resultat		134 485	-4 618 621
Summa fritt eget kapital		-13 802 077	-13 936 562
SUMMA EGET KAPITAL		91 824 372	91 689 887
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	13 000 000	13 000 000
Övriga långfristiga skulder		45 062	45 062
Summa långfristiga skulder		13 045 062	13 045 062
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		21 473 324	21 644 326
Leverantörsskulder		175 078	580 263
Skatteskulder		256 808	244 208
Övriga kortfristiga skulder		28 128	4 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	435 577	480 721
Summa kortfristiga skulder		22 368 915	22 953 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 238 349	127 688 613

M

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 184 630	-3 960 641
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	493 812	493 812
	1 678 442	-3 466 829
Erhållen ränta	29 865	7 721
Erlagd ränta	-1 080 010	-665 159
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	628 297	-4 124 267
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	85 862	-35 395
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-413 747	214 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten	300 412	-3 945 661
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 000 000
Amortering av lån	-171 002	-4 144 239
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-171 002	-1 144 239
ÅRETS KASSAFLÖDE	129 410	-5 089 900
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 883 793	7 973 693
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 013 203	2 883 793

4

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Enen 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

u

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 574 984	2 313 598
Hysesintäkter garage och p-plats	115 222	100 324
Hysesintäkter, bostäder	644 603	650 246
Hysesintäkter, lokaler	401 588	365 649
Bredband internetanslutning	76 320	76 320
Övriga intäkter	240	17 852
Pantförskrivningsavgift	7 266	15 435
Överlåtelseavgift	10 084	10 872
Andrahandsuthyrning	1 314	16 487
Summa	3 831 621	3 566 783

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Övriga intäkter	5 102	452
Elstöd	109 818	0
Summa	114 920	452

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Övrigt	1 460	0
Fastighetsskötsel	110 023	106 948
Städning	66 540	58 308
Besiktning och service	89 306	27 662
Trädgårdsarbete	2 195	556
Snöskottning	66 696	55 655
Summa	336 219	249 129

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2023	2022
Reparationer och underhåll	147 936	164 575
Planerat underhåll	59 067	4 853 383
Summa	207 003	5 017 958



NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	83 002	84 017
Kabel-TV	39 151	35 496
Bredband	94 728	87 719
Fastighetsskatt	130 539	126 269
Summa	347 420	333 501

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	27 473	9 768
Försäljningskostnader	0	48 290
Övriga förvaltningskostnader	138 347	50 702
Konsultkostnader	159 086	95 252
Revisionsarvoden	32 146	31 521
Ekonomisk förvaltning	133 416	127 478
Överlåtelse/pantsättningskostnader	17 350	26 307
Summa	507 819	389 317

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	71 061	73 950
Löner, arbetare	13 300	17 256
Sociala avgifter	24 380	24 992
Summa	108 741	116 198

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 078 354	664 600
Övriga räntekostnader	1 656	559
Summa	1 080 010	665 159

uy

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	128 375 422	128 375 422
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	128 375 422	128 375 422
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 054 277	-3 576 581
Årets avskrivning	-477 696	-477 696
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 531 973	-4 054 277
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	123 843 449	124 321 145
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>57 468 594</i>	<i>57 468 594</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 286 000	58 286 000
Taxeringsvärde mark	72 075 000	72 075 000
Summa	130 361 000	130 361 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	119 678	119 678
Utgående anskaffningsvärde	119 678	119 678
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-54 679	-38 563
Avskrivningar	-16 116	-16 116
Utgående avskrivning	-70 795	-54 679
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 883	64 999

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	133 200	122 285
Skattefordringar	0	27 737
Övriga fordringar	1 613	5 978
Summa	134 813	156 000

u

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 492	4 476
Fastighetskötsel	18 338	17 817
Försäkringspremier	59 246	53 378
Kabel-TV/Bredband	34 731	33 455
Förvaltning	34 414	33 129
Summa	173 221	142 255

NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-06-10	3,90 %	12 976 891	13 000 000
SBAB	2025-04-16	2,54 %	13 000 000	13 000 000
SBAB	2024-06-19	4,60 %	3 811 489	3 859 382
SBAB	2024-12-11	4,57 %	4 684 944	4 784 944
Summa			34 473 324	34 644 326
Varav kortfristig del			21 473 324	21 644 326

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 378 505 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
EI	54 151	123 981
Uppvärmning	25 062	21 692
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Förutbetalda avgifter/hyror	331 364	310 048
Summa	435 577	480 721

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	57 581 500	57 581 500

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi avtalade med Svensk Energiförbättring AB att genomföra ett omfattande underhåll av fastighetens hela värmesystem för en förbättring av inomhusklimatet i samtliga lägenheter.

Årsavgifterna har höjts med 5% från och med 1 januari 2024.





Underskrifter

SOLNA 2024-04-23


Ort och datum


Lennart Bjurström
Ledamot/Ordförande



Mikael Kron
Ledamot/Sekreterare


Jakob Eriksson
Ledamot


Lars Joakim Andreas Fällman
Ledamot/Kassör


Madeleine Åkerblom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-29.


Adeco Revisorer KB
Mats Lehtipalo
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Enen 7
Org.nr. 769613-8291

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Enen 7 för år 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den 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. Den 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 upphöra med 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:

M

- 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 Enen 7 för år 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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.

U



Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Stockholm den 29/4 - 24.



Mats Lehtipää

Godkänd revisor / Medlem i Far