

Årsredovisning 2023

Brf Enskedetorget

769632-6722



SJPFQt4EA-ryuKQFVVO

Välkommen till årsredovisningen för Brf Enskedetorget

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm kommun.

Registrering

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-07-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-06 hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Mervärdesskatt

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Reket 1	2019	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

På föreningens fastighet finns det åtta flerbostadshus i fyra - fem våningar med totalt 166 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 13 046 m² och en lokal med en total lokalarea om ca. 46 m². Föreningen disponerar över 120 parkeringsplatser varav 115 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende två rör avsedda för fjärrvärmedistribution upplåtet i fastigheten.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ² /platser	Löptid t.o.m.
Ahlströms Generalagentur AB	kontor	ja	46	2025-07-01

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Föreningen har år 2020 erhållit 295 625 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus.

Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna med 6 % från 1 januari 2023.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2023 haft följande sammansättning:

Håkan Molander	Ordförande
Katarina Segetorp	Kassör
Arvid Linder	Styrelseledamot
Monika Hedlund	Styrelseledamot
Paresh Dodia	Styrelseledamot
Kim Pedersen	Suppleant
Anders Edsbäcker	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Valberedning

Mikael Mathiesen

Revisorer

Per Jacobsson Revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 (12) protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 25 oktober 2017. Underhållsplanen startades 1 januari 2018 och sträcker sig 30 år framåt i tiden.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Jensen Drift och Underhåll AB
Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Källsortering	Prezero Recycling AB
Städ	Stockholm Allstäd AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 675 000 kronor (5 350 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Omförhandlade tre st lån varav alla tre flyttades till Handelsbanken.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 12.

Årsavgifter

Höjning av avgift med 6% från 1 januari 2023.

Övrigt

Elstöd erhållet: 179 438 kr.

Förändringar i avtal

Följande avtal har föreningen tagit över från JM:

Serviceavtal för hissar, köldmedelscentraler, portar.

Övriga uppgifter

Anlagd brand 16 juni i Enskedevägen 170. Reparation av fasad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 275 st. Tillkommande medlemmar under året var 35 och avgående medlemmar under året var 33. Vid räkenskapsårets slut fanns det 277 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 24 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	11 912 954	11 251 566	10 851 749	10 801 629
Resultat efter fin. poster	-954 288	-116 505	-107 992	232 015
Soliditet (%)	82	82	82	81
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	765	667	646	646
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 082	12 211	12 621	12 885
Skuldsättning per kvm	12 040	12 168	12 576	12 839
Sparande per kvm	348	-	-	-
Energikostnad per kvm	142	-	-	-
Räntekänslighet (%)	15,80	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för varmvatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Detta betyder att föreningen gör ett positivt likvidmässigt resultat och kommer att kunna finansiera framtida ekonomiska förpliktelser.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2022-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	561 600 000	-	-	561 600 000
Upplåtelseavgifter	190 640 000	-	-	190 640 000
Fond, yttre underhåll	0	-	1 341 930	1 341 930
Yttre fond	949 170	-	-949 170	0
Balanserat resultat	-438 383	-116 505	-392 760	-947 647
Årets resultat	-116 505	116 505	-954 288	-954 288
Eget kapital	752 634 283	0	-954 288	751 679 994

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-947 647
Årets resultat	-954 288
Totalt	-1 901 936

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	392 760
Balanseras i ny räkning	-2 294 696
	-1 901 936

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		11 912 954	11 251 566
Rörelseintäkter	3	179 438	7 023
Summa rörelseintäkter		12 092 392	11 258 590
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 785 105	-3 812 807
Övriga externa kostnader	8	-418 808	-445 684
Personalkostnader	9	-270 714	-269 560
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 509 872	-5 509 884
Summa rörelsekostnader		-9 984 499	-10 037 934
RÖRELSERESULTAT		2 107 893	1 220 655
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 907	510
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 065 088	-1 337 670
Summa finansiella poster		-3 062 181	-1 337 160
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-954 288	-116 505
ÅRETS RESULTAT		-954 288	-116 505

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	902 653 007	908 162 879
Summa materiella anläggningstillgångar		902 653 007	908 162 879
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		902 653 007	908 162 879
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		58 032	134 428
Övriga fordringar	11	9 180 147	5 823 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	168 997	214 016
Summa kortfristiga fordringar		9 407 176	6 171 639
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 407 176	6 171 639
SUMMA TILLGÅNGAR		912 060 183	914 334 518

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		752 240 000	752 240 000
Fond för yttre underhåll		1 341 930	949 170
Summa bundet eget kapital		753 581 930	753 189 170
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-947 647	-438 383
Årets resultat		-954 288	-116 505
Summa fritt eget kapital		-1 901 936	-554 887
SUMMA EGET KAPITAL		751 679 994	752 634 283
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	94 385 000	62 740 000
Summa långfristiga skulder		94 385 000	62 740 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		63 240 000	96 560 000
Leverantörsskulder		433 826	367 335
Skatteskulder		270 080	260 140
Övriga kortfristiga skulder	14	5 405	6 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 045 878	1 766 740
Summa kortfristiga skulder		65 995 189	98 960 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		912 060 183	914 334 518

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 107 893	1 220 655
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 509 872	5 509 884
	7 617 765	6 730 539
Erhållen ränta	2 907	510
Erlagd ränta	-2 712 961	-1 337 670
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 907 711	5 393 379
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	98 949	943 552
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 827	-1 190 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 009 487	5 146 208
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 675 000	-5 350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 675 000	-5 350 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 334 487	-203 792
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 697 926	5 901 718
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 032 412	5 697 926

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Enskedetorget 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. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och vatten.

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	120 år
---------	--------

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.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	9 326 340	8 705 473
Hysesintäkter lokaler, moms	94 633	85 363
Hysesintäkter garage	1 831 077	1 731 970
Hysesintäkter garage, moms	1 815	0
Deb. fastighetsskatt, moms	1 752	1 668
Internet	438 240	438 240
Varmvatten	210 197	285 743
Övriga intäkter	-329	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	500	0
Hysesintäkter, övrigt	500	0
Dröjsmålsränta	205	0
Andrahandsuthyrning	7 534	3 032
Övriga fakturerade kostnader EJ MOMS	493	0
Öres- och kronutjämning	-3	78
Summa	11 912 954	11 251 566

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Erhållna statliga bidrag	179 438	0
Övriga intäkter	0	7 023
Summa	179 438	7 023

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	249 546	110 074
Städning	209 963	264 216
Teknisk förvaltning	0	219 202
Besiktning och service	16 400	2 520
Trädgårdsarbete	9 672	0
Snöskottning	151 171	163 515
Summa	636 752	759 527

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande rep och underhåll av bostäder	49 905	14 423
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	13 187	133 695
Löpande rep och underhåll installationer	25 338	0
Löpande rep ventilation	80 762	0
Löpande rep och underhåll hissar	20 449	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	107 673	0
Löpande rep och underhåll markytor	0	18 699
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	50 292	17 090
Löpande reparationer och underhåll övrigt	0	2 196
Summa	347 606	186 103

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	876 492	996 423
Uppvärmning	813 995	713 967
Vatten	174 018	355 596
Sophämtning	157 756	156 034
Summa	2 022 260	2 222 020

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	165 821	103 494
Kabel-TV	477 625	404 618
Beräknad fastighetsskatt	135 040	135 040
Övrigt	0	2 006
Summa	778 486	645 157

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Serviceavtal	135 445	127 330
Förbrukningsmaterial	5 234	67 605
Övriga förvaltningskostnader	54 880	27 787
Revisionsarvoden	24 963	23 079
Styr.möte/stämma/städdag	0	9 320
Ekonomisk förvaltning	192 460	185 378
Bankkostnader	5 826	5 185
Summa	418 808	445 684

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	216 000	212 860
Sociala avgifter	54 714	56 700
Summa	270 714	269 560

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	908 162 879	926 070 000
Årets inköp	17 907 121	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	926 070 000	926 070 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	-12 397 237
Årets avskrivning	-23 416 993	-5 509 884
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 416 993	-17 907 121
Utgående restvärde enligt plan	902 653 007	908 162 879
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	264 884 724	264 884 724
Taxeringsvärde byggnad	379 400 000	379 400 000
Taxeringsvärde mark	120 104 000	120 104 000
Totalt taxeringsvärde	499 504 000	499 504 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	138 545	125 269
Övriga fordringar	9 190	0
Klientmedelskonto	9 032 412	5 697 926
Summa	9 180 147	5 823 195

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 279	214 016
Försäkringspremier	60 343	0
Kabel-TV	35 375	0
Summa	168 997	214 016

Fördelning övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Internet		70 662
Serviceavtal	28 759	25 852
Försäkring		81 345
Varmvatten	35 000	34 500
Hemsida		1 657
Föreningsavgift	9 520	
Summa	73 279	214 016

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2026-10-30	4,34 %	32 245 000	32 570 000
Stadshypotek	2028-10-30	4,19 %	31 970 000	32 170 000
SEB	2024-08-28	0,73 %	31 770 000	32 170 000
SEB	2027-08-28	1,09 %	31 770 000	32 170 000
Stadshypotek	2024-08-28	4,41 %	29 870 000	30 220 000
Summa			157 625 000	159 300 000
Varav kortfristig del			63 240 000	96 560 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 149 625 000 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 14, ÖVRIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto moms	5 405	5 537
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	483
Summa	5 405	6 020

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150 286	489 013
Städning	11 737	11 722
Uppvärmning	124 117	111 932
Utgiftsräntor	352 127	37 778
Vatten	79 322	0
Styrelsearvode	217 350	0
Sociala avgifter	68 291	68 291
Förutbetalda avgifter/hyror	1 017 168	1 023 004
Beräknat revisionsarvode	25 480	25 000
Summa	2 045 878	1 766 740

Fördelning övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Vatten och avlopp		84 155
Styrelsearvoden		217 350
Avfall	29 395	30 219
El	103 150	155 519
Fastighetskötsel	14 790	
Övrigt	2 351	1 771
Summa	150 286	489 013

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	173 850 000	173 850 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

50 st nya laddplatser installeras fördelat på två av garagen. OVK kommer ske under 2024. Stamspolning kommer ske under 2024. Innerplan ovan Höjdens garage kommer grävas upp p.g.a. vattenläcka, JM står för kostnad.

Underskrifter

_____ - ____ - ____

Ort och datum

Håkan Molander
Ordförande

Katarina Segetorp
Kassör

Arvid Linder
Styrelseledamot

Monika Hedlund
Styrelseledamot

Paresh Dodia
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

KPMG AB
Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2024 11:05

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 29.05.2024 12:29

DOCUMENT ID:

ryuKQFVV0

ENVELOPE ID:

SJPFQt4EA-ryuKQFVV0

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Brf Enskedetorget.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Håkan Olof Molander molander.hakan@outlook.com	Signed Authenticated	29.05.2024 16:45 29.05.2024 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 192.148.69.112
2. Etty Katarina Segetorp ksegetorp@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 16:51 29.05.2024 16:46	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.187.223
3. ARVID PER DANIEL LINDER arvid.linder@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 16:54 29.05.2024 16:53	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.152.201
4. MONIKA HEDLUND hedlund.monika@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 17:16 29.05.2024 17:15	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.140.25
5. PARESH DODIA paresht_dodia@hotmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 17:20 29.05.2024 17:19	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
6. Per Åke Henning Jakobsson Per.Jakobsson@kpmg.se	Signed Authenticated	30.05.2024 11:05 29.05.2024 19:43	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.95.14

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Enskedetorget, org. nr 769632-6722

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Enskedetorget för år 2023.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Enskedetorget för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den

KPMG AB

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Åke Henning Jakobsson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 637048b8b817bd[...]d59bf0752a118

IP: 83.249.xxx.xxx

2024-05-30 09:06:10 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>