

# Årsredovisning 2021

BRF ENEN 7

769613-8291



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ENEN 7

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# 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 kommer 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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2006-02-07 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-05-29.  
Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2020-10-08.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Solna.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Hasselstigen 2, Erik Sandbergs gata 20 och Råsundavägen 139. 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 53 upplåtna med bostadsrätt och 8 med hyresrätt. Föreningen har 4 uthyrda lokaler.

#### Försäkring

Försäkring har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår tilläggsförsäkring för bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning

Johan Örnmark Ackemar	Ledamot/Ordförande
Jonathan Kananen	Ledamot/Sekreterare
Ulf Magnelöv	Ledamot/Kassör
Britmarie Ytterberg	Ledamot
Kristin Lee Lund	Ledamot
Vasilis Gotevas	Ledamot

Revisorer

Mats Lehtipalo    Revisor    Adeco Revisorer KB

Sammanträden och Styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Relining	2016
Ny tvättmaskin	2016
Fönsterrenovering	2017
Sopstation	2017
Stamspolning	2017
Ny tvättmaskin	2018
Ombyggnad av soprum till garage	2018
Entréer och glaspartier	2018
Anläggning av 5 nya parkeringsplatser	2019
Anläggning av gräsmatta och häck	2019
Matavfallstunna för caféverksamhet	2019
OVK	2019
Ny belysning LED med rörelsevakt	2019
Hissrenovering	2019
Målning av trapphus/dörrar	2020
Nytt sophus	2020
Asbestsanering	2020
Balkongrenovering	2021
Byte av branddörrar	2021

#### Planerade underhåll

Reparation av taket	2022
Stamspolning	2022
Renovering av två hyresrätter	2022
Ommålning källargolv	2022

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt rekommenderad avsättning från underhållsplan, dock med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

#### Avtal med leverantörer

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia Förvaltning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är -3 778 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2020 som var 616 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen under 2021 haft ökade underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med -494 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -3 284 Kkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 1 964 Kkr. Föreningen har under året upplåtit två lägenheter som bostadsrätter som inbringat 7 050 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 2 141 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade föreningen om höjning med 2% från 1 januari.

#### Övriga uppgifter

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser och 2 upplåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022 = 4830 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 557 749	3 558 434	3 502 805	3 495 420
Resultat efter fin. poster	-3 777 759	616 245	-1 687 861	79 391
Soliditet, %	70	68	68	68
Yttre fond	1 544 000	1 034 000	764 000	494 000
Taxeringsvärde	105 894 000	105 894 000	105 894 000	78 952 000
Bostadsrättsyta, kvm	3 157	3 046	3 046	2988
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	691	715	715	688
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 287	13 437	13 482	13 783
Elkostnad per kvm totalyta, kr	115	76	97	96
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	25	24	30	34
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	25	23	22
Genomsnittlig skuldränta, %	1,42	1,49	1,53	1,76
Belåningsgrad, %	31,08	32,67	32,66	32,63

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	88 644 615	-	3 292 945	91 937 560
Upplåtelseavgifter	6 931 834	-	3 757 055	10 688 889
Fond, yttre underhåll	1 034 000	-	510 000	1 544 000
Balanserat resultat	-7 190 425	616 245	-510 000	-7 084 181
Årets resultat	616 245	-616 245	-3 777 760	-3 777 760
<b>Eget kapital</b>	<b>90 036 268</b>	<b>0</b>	<b>3 272 240</b>	<b>93 308 508</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 084 181
Årets resultat	-3 777 760
<b>Totalt</b>	<b><u>-10 861 941</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	510 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 054 000
Balanseras i ny räkning	-9 317 941
	<b><u>-10 861 941</u></b>

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



# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 557 748	3 537 064
Rörelseintäkter		0	21 370
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 557 748</b>	<b>3 558 434</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-5 812 303	-1 538 645
Övriga externa kostnader	7	-366 012	-231 982
Personalkostnader	8	-108 445	-86 143
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-493 812	-487 324
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 780 572</b>	<b>-2 344 094</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 222 824</b>	<b>1 214 340</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 094	15 087
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-568 030	-613 182
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-554 937</b>	<b>-598 096</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 777 760</b>	<b>616 245</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 777 760</b>	<b>616 245</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	124 798 841	125 276 536
Maskiner och inventarier	11	81 115	97 231
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>124 879 956</b>	<b>125 373 767</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>124 879 956</b>	<b>125 373 767</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		102 170	95 274
Övriga fordringar	12	130 257	116 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	151 396	131 697
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>383 823</b>	<b>343 637</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 973 693	6 010 128
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 973 693</b>	<b>6 010 128</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 357 516</b>	<b>6 353 765</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>133 237 472</b>	<b>131 727 532</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		102 626 449	95 576 449
Fond för yttre underhåll		1 544 000	1 034 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>104 170 449</b>	<b>96 610 449</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 084 181	-7 190 425
Årets resultat		-3 777 760	616 245
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 861 941</b>	<b>-6 574 181</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>93 308 508</b>	<b>90 036 268</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	13 000 000	30 884 944
Övriga långfristiga skulder		45 062	45 062
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 045 062</b>	<b>30 930 006</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		234 048	229 046
Övriga kortfristiga skulder		3 970	18 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	425 484	415 429
Skulder till kreditinstitut		25 788 565	10 044 483
Leverantörsskulder		431 834	53 633
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 883 902</b>	<b>10 761 258</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>133 237 472</b>	<b>131 727 532</b>

# Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 010 128</b>	<b>5 384 791</b>
Resultat efter finansiella poster	-3 777 760	616 245
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	493 812	487 324
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-3 283 948</b>	<b>1 103 569</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 186	-173 114
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	378 562	-110 119
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-2 945 573</b>	<b>820 336</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-41 533
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>-41 533</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	7 050 000	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-2 140 862	-153 466
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>4 909 138</b>	<b>-153 466</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 963 565</b>	<b>625 337</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 973 693</b>	<b>6 010 128</b>

# 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.

### 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 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 kortfristiga skulder.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Andrahandsuthyrning	13 646	0
Bredband internetanslutning	73 440	73 440
Erhållna statliga bidrag	0	13 370
Hysesintäkter garage och p-plats	71 368	118 128
Hysesintäkter, bostäder	811 725	830 267
Hysesintäkter, lokaler	358 212	326 301
Pantförskrivningsavgift	11 415	4 698
Årsavgifter, bostäder	2 182 637	2 176 932
Överlåtelseavgift	14 266	7 058
Övriga intäkter	21 039	8 240
<b>Summa</b>	<b>3 557 748</b>	<b>3 558 434</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Besiktning och service	10 792	3 128
Fastighetsskötsel	104 050	87 631
Snöskottning	81 769	30 939
Städning	57 369	62 501
Trädgårdsarbete	11 902	3 507
<b>Summa</b>	<b>265 882</b>	<b>187 706</b>

<b>Not 4, Reparationer och underhåll</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Planerat underhåll	4 358 149	301 212
Reparationer och underhåll	148 807	199 801
<b>Summa</b>	<b>4 506 956</b>	<b>501 013</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	455 491	296 564
Sophämtning	87 825	43 896
Uppvärmning	99 646	93 381
Vatten	73 482	96 061
<b>Summa</b>	<b>716 444</b>	<b>529 902</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bredband	86 814	86 705
Fastighetsförsäkringar	83 787	83 073
Fastighetsskatt	117 939	116 109
Kabel-TV	34 482	34 137
<b>Summa</b>	<b>323 022</b>	<b>320 024</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ekonomisk förvaltning	122 295	111 535
Förbrukningsmaterial	21 392	21 078
Försäljningskostnader	151 805	0
Konsultkostnader	3 090	7 571
Revisionsarvoden	31 644	29 666
Överlåtelse/pantsättningskostnader	24 025	12 919
Övriga förvaltningskostnader	11 760	49 213
<b>Summa</b>	<b>366 012</b>	<b>231 982</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Löner, arbetare	16 774	0
Sociala avgifter	24 571	19 048
Styrelsearvoden	67 100	67 095
<b>Summa</b>	<b>108 445</b>	<b>86 143</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	567 382	611 622
Övriga räntekostnader	648	1 560
<b>Summa</b>	<b>568 030</b>	<b>613 182</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	128 375 421	128 375 421
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>128 375 421</u>	<u>128 375 421</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 098 885	-2 621 189
Årets avskrivning	-477 696	-477 696
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-3 576 581</u>	<u>-3 098 885</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>124 798 841</u></u>	<u><u>125 276 536</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	57 468 594	57 468 594
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	48 973 000	48 973 000
Taxeringsvärde mark	56 921 000	56 921 000
<b>Summa</b>	<b>105 894 000</b>	<b>105 894 000</b>
<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	119 678	78 145
Inköp	0	41 533
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>119 678</u>	<u>119 678</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-22 447	-12 819
Avskrivningar	-16 116	-9 628
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-38 563</u>	<u>-22 447</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>81 115</u></u>	<u><u>97 231</u></u>



<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skattefordringar	9 488	0
Skattekonto	119 281	116 666
Övriga fordringar	1 488	0
<b>Summa</b>	<b>130 257</b>	<b>116 666</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Bredband	21 947	21 704
Fastighetsskötsel	17 390	17 100
Försäkringspremier	57 325	55 125
Förvaltning	31 351	28 955
Kabel-TV	8 873	8 619
Räntor	542	194
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 968	0
<b>Summa</b>	<b>151 396</b>	<b>131 697</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Ränta %	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
SBAB	2023-06-08	1,74 %	13 000 000	13 000 000
SBAB	2022-05-20	1,55 %	13 000 000	13 000 000
SBAB	2022-06-17	0,30 %	7 903 621	9 944 483
SBAB	2022-12-09	1,83 %	4 884 944	4 984 944
<b>Summa</b>			<b>38 788 565</b>	

*Varav kortfristig del* 25 788 565

*Summa långfristiga skulder* 13 000 000

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
El	105 317	38 565
Förutbetalda avgifter/hyror	279 204	300 362
Uppvärmning	15 963	8 737
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	42 765
<b>Summa</b>	<b>425 484</b>	<b>415 429</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	57 581 500	57 581 500
<b>Summa</b>	<b>57 581 500</b>	<b>57 581 500</b>

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Johan Örnmark Ackemar  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Jonathan Kananen  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Ulf Magnelöv  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Britmarie Ytterberg  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Kristin Lee Lund  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Vasilis Gotevas  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Adeco Revisorer KB  
Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor

# Verification appendix



*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.*

**ID:** 6278ce89282319aldcad1cee

**Finalized at:** 2022-05-11 11:04

**Title:** Brf Enen 7, 769613-8291 - Ej undertecknad årsredovisning 2021-1.pdf

**Digest:** 4afee9640f7476244d36c287b62b1c025b2b11bb38dce8b4d2807c1fc50a7f9d

**Initiated by:** jonathan.kananen.241@gmail.com (*jonathan.kananen.241@gmail.com*) via Enen7 769613-8291

**Signees:**

- MATS LEHTIPALO signed at 2022-05-11 11:04 with Swedish BankID (19590129-xxxx)
- Jonathan Nils Erik Kananen signed at 2022-05-09 20:54 with Swedish BankID (19890513-xxxx)
- VASILIS GOTEVAS signed at 2022-05-10 21:20 with Swedish BankID (19960929-xxxx)
- KRISTIN LUND signed at 2022-05-10 09:00 with Swedish BankID (19640221-xxxx)
- ULF MAGNELÖV signed at 2022-05-09 20:55 with Swedish BankID (19640502-xxxx)
- Johan Niklas Fredrik Ackemar signed at 2022-05-10 16:10 with Swedish BankID (19940110-xxxx)
- BRITMARIE YTTERBERG signed at 2022-05-10 12:25 with Swedish BankID (19610126-xxxx)

## 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 2021.

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 2021 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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*

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 på fel, 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 fel 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:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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
- 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

4

## **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 2021 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

### ***Revisorns 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 revisions sed 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.

4

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 räkenskaper. 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

11/5-22.



Mats Lehttipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far