

Årsredovisning för

# **HSB Brf Enen i Järfälla**

769616-6912

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Enen i Järfälla, 769616-6912, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Järfälla Viksjö S:13 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter, uppfördes 2017. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 5 263 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 69 200 tkr, varav byggnadsvärdet är 55 000 tkr och markvärdet 14 200 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i lf försäkring.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	53	3 544
Lokaler (ink förråd)	-	
Garage	-	
Bilplatser	34	
		<hr/>
		3 544

### Gemensamma utrymmen

1 st föreningslokal belägen i entréplan  
3 st barnvagn- och rullstolsrum

## Förvaltning

Teknisk - och Administrativ förvaltning samt Fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm. Förvaltare har varit Edyta Skora och Daniel Hjern.

Markskötsel har enligt avtal skötts av AB Hagslätts Markservice.

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Anita Haugen	Ordförande
Jan Erik Gunnar Linder	Ledamot
Maria Sandberg	Ledamot
Anmar Mohammed	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Katalin Adorjan	Suppleant
Rebecka Nyberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anita Haugen, Maria Sandberg samt bland suppleanterna Katalin Adorjan.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anita Haugen, Jan Erik Gunnar Linder, Maria Sandberg och Katalin Adorjan två i förening.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 71 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

### Revisorer

Revisorer har varit Martin Karlström vald av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Valberedning har varit Eva Hage, Dana Pultr med Eva Hage som sammankallande.

### HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

#### Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Anita Haugen	Ordinarie
Jan Linder	Suppleant

### Ekonomi

#### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 956	2 901	2 851	2 783	1 730
Årets resultat, tkr	-1 262	-1 056	-1 466	-1 269	-663
Fond för yttre underhåll, tkr	376	210	-	-	-
Belåning, kr/kvm totalyta	13 130	13 168	13 191	13 215	13 238
Räntekänslighet*	19,6	20,1	20,5	20,9	-
Soliditet, %	71	72	72	72	69
Årsavgifter bostäder, kr/kvm (exkl el & vatten)	670	657	644	631	616
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	192	234	119	174	-

\*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

\*\*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

## Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	122 845 000	210 183	-3 608 107	-1 056 331
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		166 000	-1 222 331	1 056 331
Årets resultat				-1 262 288
	<b>122 845 000</b>	<b>376 183</b>	<b>-4 830 438</b>	<b>-1 262 288</b>

### Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett negativt resultat om 1.262 tkr. Kassatillflödet har varit positivt under året.

En del av föreningen stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder vatten, el och hanterar våra sopor på rätt sätt så är det fullt möjligt. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Låga kostnader påverkar avgiften.

Föreningen är momsregistrerad för enhetsmätning av el & vatten.

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2021. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar, varav 0 fullmakter.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 10 protokollförda sammanträden och har delat ut informationsbrev för att uppdatera medlemmar. Samt sociala medier.

### Överlåtelse

Av föreningens 53 bostadslägenheter har 6 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelse inom familjen samt arv och gåva.

### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Styrelsens målsättning är att tillsammans med alla grannar skapa goda grannrelationer och att alla tar ett gemensamt ansvar för våra bostäder med tillhörande gård.

Pandemin har fortsatt även i år men då restriktionerna lättade lite kunde vi ha korvgrillning i oktober. Styrelsen har mästare haft sina möten digitalt detta år.

Beslut av ekonomisk karaktär har baserat sig på ekonomisk plan.

Ett fastighetslån har omsatts under året.

Hyran för de olika kategorier bilplatser har justerats under året efter önskemål från medlemmarna.

## Framtida utveckling

### Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen beslutade om årsavgiftshöjning med 2% enligt ekonomisk plan för 2022.

### Planerade underhåll och investeringar

Det är inga planerade underhållsarbeten.

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-4 830 438
Årets resultat	-1 262 288
	<hr/>
	-6 092 726
 Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-6 092 726
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	54 169
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-148 600
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	-6 187 157
 <b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	376 183
Årets förändring enligt ovanstående disposition	94 431
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	470 614

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 956 277	2 900 847
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 920 830	-1 642 978
Planerat underhåll		-54 169	-
Avskrivningar	4	-1 886 818	-1 886 818
		<u>-3 861 817</u>	<u>-3 529 796</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-905 540</b>	<b>-628 949</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2 434	1 741
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-359 182	-429 123
		<u>-356 748</u>	<u>-427 382</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 262 288</b>	<b>-1 056 331</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och ombyggnader	7	118 283 198	120 170 016
Mark		43 026 244	43 026 244
		<u>161 309 442</u>	<u>163 196 260</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>161 309 442</u>	<u>163 196 260</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 867	3 171
Avräkningskonto HSB		2 621 717	2 043 230
Övriga fordringar	8	724	724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	119 615	39 782
		<u>2 744 923</u>	<u>2 086 907</u>
<b>Kassa och bank</b>	10	208 975	209 225
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 953 898</u>	<u>2 296 132</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>164 263 340</u>	<u>165 492 392</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		122 845 000	122 845 000
Fond för yttre underhåll		376 183	210 183
		<u>123 221 183</u>	<u>123 055 183</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-4 830 438	-3 608 107
Årets resultat		-1 262 288	-1 056 331
		<u>-6 092 726</u>	<u>-4 664 438</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>117 128 457</u>	<u>118 390 745</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	11	14 948 250	31 355 000
		<u>14 948 250</u>	<u>31 355 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		31 585 000	15 313 700
Leverantörsskulder		232 338	118 967
Övriga kortfristiga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	369 295	313 980
		<u>32 186 633</u>	<u>15 746 647</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>164 263 340</u>	<u>165 492 392</u>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 262 288	-1 056 331
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 886 819	1 886 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	624 531	830 487
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-79 530	61 968
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	168 686	-114 769
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>713 687</b>	<b>777 686</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av långfristiga skulder	-135 450	-81 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-135 450</b>	<b>-81 800</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>578 237</b>	<b>695 886</b>
Likvida medel vid årets början	2 252 454	1 556 568
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 830 691</b>	<b>2 252 454</b>
<b>Likvida medel</b>		
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	2 621 717	2 043 230
Kassa och bank	208 974	209 224
	<b>2 830 691</b>	<b>2 252 454</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr. plan</b>	<b>%</b>	<b>Slutår</b>
Byggnader	Komponentavskrivning	1,49	2137

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Föreningen är befriad från fastighetsavgift t o m år 2032.

### Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	30 000	30 000
Mötesarvode	16 500	14 700
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Övriga arvoden och ersättningar	600	300
Utbildning och konferenser	625	-
Sociala kostnader	11 926	12 760
	<b>62 651</b>	<b>60 760</b>

## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 373 732	2 327 196
Hysesintäkter garage och p-platser	198 875	202 800
Intäkter bredband	157 728	157 728
Intäkter el	122 312	107 864
Intäkter vatten	85 971	79 948
Övriga intäkter	17 659	25 311
	<b>2 956 277</b>	<b>2 900 847</b>

## Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	202 736	189 760
Löpande underhåll	43 050	84 677
El	194 348	207 341
Uppvärmning	302 385	248 569
Vatten	121 118	90 060
Sophämtning	84 048	76 246
Fastighetsförsäkring	54 468	62 214
Städning	82 500	88 938
Förvaltningskostnader	272 294	207 887
Extern revision	10 625	10 250
Personalkostnader	62 651	60 760
Kabel-TV	159 131	159 129
Bredband	-	3 208
Vinterskötsel	115 533	30 910
Övrig drift	215 943	123 029
	<b>1 920 830</b>	<b>1 642 978</b>

## Not 4 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	1 886 818	1 886 818
	<b>1 886 818</b>	<b>1 886 818</b>

## Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 250	1 613
Övriga ränteintäkter	184	128
	<b>2 434</b>	<b>1 741</b>

## Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	357 982	428 643
Övriga räntekostnader	1 200	480
	<b>359 182</b>	<b>429 123</b>

## Not 7 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	126 773 756	126 773 756
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>126 773 756</b>	<b>126 773 756</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 603 740	-4 716 922
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 886 818	-1 886 818
	-8 490 558	-6 603 740
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>118 283 198</b>	<b>120 170 016</b>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	55 000 000	55 000 000
Byggnader - lokaler	-	-
	55 000 000	55 000 000
Mark - bostäder	14 200 000	14 200 000
Mark - lokaler	-	-
	14 200 000	14 200 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>69 200 000</b>	<b>69 200 000</b>

## Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	724	724
	<b>724</b>	<b>724</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	39 862	39 782
Fastighetsförsäkring	55 503	-
Övrigt	24 250	-
	<b>119 615</b>	<b>39 782</b>

## Not 10 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	208 975	209 225
	<b>208 975</b>	<b>209 225</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2021-12-31	2020-12-31
Nordea	39788908268	0,70	2022-06-15	15 600 000	15 600 000
Nordea	39788727247	1,50	2021-06-21	-	15 313 700
Nordea	39788979157	0,70	2022-06-15	15 755 000	15 755 000
Stadshypotek	679578	0,36	2023-06-30	15 178 250	-
				<u>46 533 250</u>	<u>46 668 700</u>
Nästa års beräknade amortering				-230 000	-
Nästa års låneomsättning				<u>-31 355 000</u>	<u>-15 313 700</u>
<b>Kortfristig del</b>				<b>-31 585 000</b>	<b>-15 313 700</b>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>14 948 250</b>	<b>31 355 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				45 383 250	46 668 700

### Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	46 955 000	46 955 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>46 955 000</u>	<u>46 955 000</u>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	247 408	219 537
Upplupna räntekostnader	5 199	10 971
Upplupen el	20 503	21 268
Upplupen värme	54 814	39 329
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>41 371</u>	<u>22 875</u>
	<b>369 295</b>	<b>313 980</b>

Järfälla 2022-.....-.....

Anita Haugen

Jan Erik Gunnar Linder

Maria Sandberg

Anmar Mohammed

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-.....-.....

Martin Karlström  
Av stämman vald revisor

BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor