## Bostadsrättsföreningen Eneby Park

**Org nr 769604-1420**

##### ÅRSREDOVISNING

**för räkenskapsåret 2021**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eneby Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021, vilket var föreningens tjugotredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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.

**Föreningens fastighet**

Föreningen förvärvade 1999-10-08 fastigheten Tegen 3 i Norrköpings kommun.

Föreningens fastighet består av 2 flerfamiljshus i fem våningar med sammanlagt 34 lägenheter, 19 garage och 15 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

6 st 2 rum och kök

2 st 2-3 rum och kök

18 st 3 rum och kök

8 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 2 844,4 kvm. Tomtarealen är 5 469 kvm. Taxeringsvärde – enligt beslut 2019 - är totalt 44 986 000 kronor, varav markvärde 13 600 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Underhåll och avsättning till yttre fond**

Enligt föreningens stadgar skall avsättning för fastighetsunderhåll göras årligen med minimum 20 kr/kvm lägenhetsyta. Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så, att till föreningens fond för yttre underhåll avsätts 40 kr/kvm lägenhetsyta. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som Bundet eget kapital.

Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Underhållsplan är upprättad och sträcker sig fram till år 2036. Planen justeras årligen i samband med bokslut.

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att underhållsåtgärder genomförs när detta krävs.

**Fastighetsförvaltning**

Fastigheten förvaltas av föreningens styrelse. TESÅB AB svarar för fastighetsskötsel ute och inne. One Economy Norrköping AB sköter den ekonomiska redovisningen.

Föreningens ekonomi

###### Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

Ursprungligt Ränte- Utbetalt Bundet Lånebelopp Amortering

Lånebelopp sats datum till 2021-12-31 år 2021

Lån 05-72142

874 080 2 400 000 1,40 % 2016-09-02 2021-09-01 0 225 000

129 507 975 000 1,27% 2021-09-02 2024-12-31 900 000 75 000

922 544 2 600 000 1,62 % 2017-09-02 2022-09-01 1 750 000 200 000

952 104 5 000 000 1,70 % 2018-03-30 2023-03-30 4 650 000 100 000

998 539 8 150 000 1,74 % 2018-12-30 2023-12-30 7 600 000 200 000

Samtliga lån är placerade i Handelsbanken/Stadshypotek.

Banktillgodohavanden

Företagskontona har under året varit placerade i Handelsbanken, dels på ett affärskonto och dels på ett Checkkonto. Hos Länsförsäkringar finns ett Placeringskonto. Eftersom föreningen har stor överskottslikviditet är en del av pengarna placerade i fonder.

Behållning framgår av balansräkning.

Årsavgifter

Årsavgifterna har inte ändrade sedan 2005-07-01. Genomsnittlig årsavgift 2021 är oförändrat 784 kr/kvm.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 2000 och har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten har åsatts värdeår 2000.

Den 1 januari 2008 ändrades fastighetsskatten till en kommunal avgift. Från och med 2011 är fastigheten beskattad med full kommunal avgift. Avgiften är indexreglerad och baseras på inkomstbasbeloppet.

Avgiften för 2021 var 1 459 kr per lägenhet. Skatt på lokaler (garage) tillkommer och uppgår till 3 860 kr (=1 % av taxeringsvärdet).

**Ekonomisk förvaltning**

One Economy Norrköping AB svarar för den ekonomiska förvaltningen.

**Föreningsfrågor**

Föreningen har vid årets slut 46 (48) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen är vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 (1) överlåtelser skett.

###### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

**Styrelsearvoden**

Ersättning till Styrelsen blev 50 998 kronor under 2021.

###### Nya avtal

Föreningen har tecknat följande nya avtal:

E.ON Försäljning Sverige AB Fjärrvärme fr.o.m. 2021-01-01

One Economy Linköping AB Revision fr.o.m. 2021-01-01

One Economy Norrköping AB Ekonomisk förvaltning fr.o.m. 2021-01-01

Com Hem AB (Tele2) Gruppavtal Bredband, telefoni fr.o.m. 2021-04-01

Com Hem AB (Tele2) Gruppavtal Digital-TV Bas fr.o.m. 2021-04-01

Länsförsäkringar Östgöta Fastighetsförsäkring fr.o.m. 2021-05-01

**Förlängda avtal**

Följande avtal är förlängda tills vidare

BB-gruppen - Lås och nycklar Underhållsservice

CWS-boco Sweden AB Entrémattor

Euro Filter AB Ventilationsfilter

Kiwa Inspecta AB Besiktning hissar

Kone AB Hissar

TESÅB Fastighet- & Trädgårdsservice Ute och inne

Verksamhet under det gångna året

Elförbrukningen för fastigheten blev 31 430 (32 120) kWh, varav solcellsanläggningen genererat 13 239 (13 815) kWh. Den sammanlagda förbrukningen blev 94 219 (102 199) kWh, inklusive lägenheter. Leveranserna till elnätet uppgick till 6 350 (6 677) kWh.

Fjärrvärmeförbrukningen uppgick till 306 802 (262 100) kWh. Flödet varr 6 424 (5 926) kbm.

Vattenförbrukningen var 2 513 (2 563) kbm. Under 2021 har en lägenhet stått tom hela året och två lägenheter fyra månader vardera.

Styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna den 1 juli 2021.

Årsstämma hölls den 21 april 2021 via poströstning på grund av pandemin Covid-19.

Reparation av portarna till garage Nr. 14 och 15 har utförts av Sunsafe i Östergötland AB.

De nya sofforna – underhållsfria - vid uteplatsen och vid entréerna monterades. Skräddarsydda dynor med rygg köptes till de nya sofforna.

Tre (3) nya bord – underhållsfria - och två (2) parasoller har köpts in till uteplatsen.

Våra 15 rönnar krävde en omfattande beskärning, som utfördes av Veterankraft AB i april månad. I november utförde Kuddby Trädfällning AB en beskärning av vattuskotten.

Styrelsens årliga besiktning av föreningens fastighet utföders den 24 oktober. Lägenheterna besiktigades den 26 oktober.

Vårens städdag ställdes in. Höststädningen genomfördes den 24 oktober.

Ny pappersstrimlare till kontoret och två nya dammsugare till städrummen har köpts.

Verksamhet under det kommande året

#### Våra hus är snart 25 år gamla och det är dags att uppgradera Undercentralerna.

#### I samband med uppgradering införs Totalfjärrvärme, vilket innebär att E.ON tar hela ansvaret för drift, underhåll, optimering och eventuella reparationer av våra fjärrvärmecentraler.

#### Ett system för återvinning av frånluft kommer också att installeras. Detta för att bättre ta tillvara värme (som nu går till kråkorna) och sänka vår energiförbrukning.

Det har kommit förslag från en medlem om att byta ut våra befintliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. Om så blir fallet kommer postfack att sättas upp i entrén.

Grillkvällar och en eller två städdagar planeras.

#### Styrelse

Styrelsen har, efter föreningsstämma via poströstning 2020-04-21 och konstituerande möte 2021-04-22, följande sammansättning:

Angelica Grann Ledamot vald till 2022 Ordförande

Solweig Ahlgren Ledamot vald till 2023 Kassör

Inger Margareta Johansson Ledamot vald till 2023 Sekreterare

Krister Lundqvist Ledamot vald till 2022 Fastighetsansvarig

Jan Hellström Suppleant vald till 2022

Britt Hallgren Suppleant vald till 2023

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 6 (6) protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Fredrik Jonasson Huvudansvarig

Eric Esbjörnsson Suppleant

**Valberedning**

Jan Hallgren Sammankallande

Bengt Arkler

**Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-05-07.

# Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst 1 608 076 kr

Årets vinst 129 419 kr

**1 737 495 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna,

reserveras 113 776 kr

i ny räkning överförs 1 623 719 kr

**1 737 495 kr**

**Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med bokslutskommentarer.

**RESULTATRÄKNING NOT 21-01-01 20-01-01 21-12-31 20-12-31**

**Intäkter**

Årsavgifter bostäder 2 229 360 2 229 360

Hyresavgifter garage, p-platser 123 368 122 368

El-distribution 7 863 5 900

Övriga intäkter 11 576 7 916

**Summa intäkter 2 372 167 2 365 544**

**Kostnader för fastighetsförvaltning**

Fastighetsskötsel **1** -341 767 -351 735

Taxebundna kostnader **2** -489 703 -430 841

Fastighetsförsäkring -39 794 -37 239

Bredband, tele -63 643 -12 414

Kabel-TV Digital Bas -56 441 -61 649

**Summa kostnader för fastighetsförvaltning -991 348 -874 940**

**Övriga externa kostnader**

Administrationskostnader -24 428 -16 281

Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter **3** -56 550 -56 335

Revisionsarvode -7 500 -7 500

Arvode för ekonomisk förvaltning -42 500 -40 250

**Summa övriga externa kostnader -130 978 -120 366**

Avskrivning Fastigheter **4** -800 000 -800 000

Avskrivning Solcellsanläggning **6** -61 646 -61 646

**Summa avskrivningar -861 646 -861 646**

**RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH**

**AVSÄTTNINGAR 388 194 497 078**

**Resultat från finansiella investeringar**

Räntekostnader för fastighetslån -258 764 -271 887

Räntekostnader skattekonto -11 -3

**Summa resultat från finansiella investeringar -258 775 -271 890**

**ÅRETS RESULTAT 129 419 217 764**

**BALANSRÄKNING** **NOT** **21-12-31** **20-12-31**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader **4** 20 350 000 21 150 000

Mark **5** 3 900 000 3 900 000

Solcellsanläggning **6** 334 117 395 763

Inventarier **7** 0 0

**Summa materiella anläggningstillgångar 24 584 117 25 445 763**

**Summa anläggningstillgångar 24 584 117 25 445 763**

**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **8** 114 528 91 860

**Summa kortfristiga fordringar** **114 528** **91 860**

Kortfristiga placeringar

Multi Asset 25 A1 1 100 000 1 100 000

Multi Asset 50 A1 400 000 400 000

**Summa kortfristiga placeringar 1 500 000 1 500 000**

Kassa och bank

Handkassa 331 1025 Handelsbanken 829 616 639 260

Länsförsäkringar Bank 453 578 453 578

**Summa kassa och bank 1 283 525 1 093 863**

**Summa omsättningstillgångar 2 898 053 2 685 723**

**SUMMA TILLGÅNGAR 27 482 170 28 131 486**

**BALANSRÄKNING NOT 21-12-31 20-12-31**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital** **9**

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser 9 400 000 9 400 000

Föreningens fond för yttre underhåll 997 897798 789

**Summa bundet eget kapital  10 397 897 10 198 789**

Fritt eget kapital

Balanserat vinst eller förlust 1 608 076 1 589 420

Årets resultat 129 419 217 764

**Summa fritt eget kapital 1 737 495 1 807 184**

**Summa eget kapital 12 135 392 12 005 973**

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån **14 100 000** **14 900 000**

**Kortfristiga skulder** **10**

Kortfristig del av fastighetslån 800 000 800 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 446 778 425 513

**Summa kortfristiga skulder 1 246 778 1 225 513**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 27 482 170 28 131 486**

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar 27 600 000 27 600 000

**Ansvarsförbindelser** Inga Inga

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Avskrivningar på föreningens byggnad har skett med belopp som motsvarar årets amorteringar på långfristiga lån. Styrelsen anser att planen för avskrivning bör följa den långsiktiga finansieringen.

Avskrivning på solcellsanläggning görs med 10% per år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. En eventuell värdeminskning hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

**NOTER**

**1. Fastighetsskötsel 2021 2020**

Trädgårdsskötsel 18 747 4 080

Arvode teknisk förvaltning 132 856 129 736

Snöröjning/halkbekämpning 38 104 2 448 Hissar 51 925 47 520

Övriga fastighetskostnader 100 135 167 951

**341 767** **351 735**

**2. Taxebundna kostnader 2021 2020**

El 49 007 48 538 Fjärrvärme 282 010 229 745

Vatten 80 018 76 699

Renhållning 25 203 23 413

Fastighetsavgift 2020 - 52 446

Fastighetsavgift 2021 53 465 -

**489 703 430 841**

**3. Ersättning till Styrelse 2021 2020**

Styrelsearvoden 50 998 50 998

Arbetsgivaravgift 31,42 % 4 398 3 769

Arbetsgivaravgift 10,21 % 510 715

Bilersättning 644 853

**56 550** **56 335**

**4. Byggnader 21-12-31 20-12-31**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde 33 100 000 33 100 000

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 33 100 000 33 100 000**

**Ackumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar -11 950 000 -11 150 000

Årets avskrivningar -800 000 -800 000

**Utgående ackumulerade avskrivningar -12 750 000 -11 950 000**

**Bokfört värde 20 350 000 21 150 000**

#### Taxeringsvärde byggnader 31 386 000 31 386 000

#### 

**5. Mark 21-12-31 20-12-31**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde 3 900 000 3 900 000

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 3 900 000 3 900 000**

**Bokfört värde 3 900 000 3 900 000**

#### Taxeringsvärde mark 13 600 000 13 600 000

#### 

**6. Solcellsanläggning 21-12-31 20-12-31**

#### Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde 616 461 616 461

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 616 461 616 461**

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar enligt plan -220 698 -159 052

- Årets avskrivningar enligt plan -61 646 -61 646

Utgående avskrivningar enligt plan **-282 344 -220 698**

**Utgående planenligt restvärde 395 763 457 509**

### 7. Inventarier 21-12-31 20-12-31

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärden 67 998 67 998

#### Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 67 998 67 998

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan -67 998 -67 998

Utgående ackumulerade avskrivningar -67 988 -67 998

**Utgående planenligt restvärde 0 0**

#### 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 21-12-31 20-12-31

Skattekonto (upplupen fastighetsskatt) 63 798 57 610

Övriga kortfristiga fordringar - 855

Förutbetalda försäkringspremier 13 409 12 417

Övriga interimsfordringar 37 321 20 978

**114 528 91 860**

**9. Eget kapital Inbetalda Fond för Balanserat Årets**

**Insatser yttre UH resultat resultat**

Belopp vid årets ingång 9 400 000 798 789 1 589 420 217 764

Disposition av före- 199 108 18 656 -217 764

gående års resultat

Uttag ur fond för yttre UH 0

Årets resultat 129 419

Belopp vid årets utgång **9 400 000 997 897 1 608 076 129 419**

**10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 21-12-31 20-12-31**

Upplupen fastighetsavgift 105 912 103 124

Upplupna kostnader 644 853

Upplupna utgiftsräntor 35 215 36 078

Förutbetalda hyror och avgifter 196 094 196 094

Övriga interimsskulder 108 913 89 364

**446 778 425 513**

Norrköping 2022-03-15

**Bostadsrättsföreningen Eneby Park**

#### Angelica Grann Solweig Ahlgren

#### Ordförande Kassör

#### Inger Margareta Johansson Krister Lundqvist

#### Sekreterare Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har utfärdats 2022-03-

**Fredrik Jonasson**

Revisor