

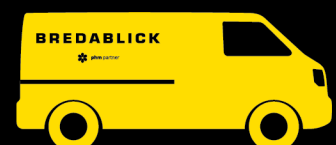
# Bostadsrättsföreningen

## Eneby torg

Årsredovisning 2024 / 2025



**BREDABLICK**



# Bostadsrättsföreningen

## Eneby torg

Org.nr: 769620-1354

### Årsredovisning 2024 / 2025

Räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	20

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eneby torg, 769620-1354, med säte i Danderyd, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-07-01 - 2025-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-05-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-03 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### **Styrelse**

Ordförande	Erik Nilsson	2025
Ledamot	Caroline Jägerstig	2025
Ledamot	Jan Häggbom	2025
Ledamot	Lars Schön	2025
Ledamot	Peter Svozil	2025
Ledamot	Jan-Erik Jatko	2026
Ledamot	Jan Almqvist	2026

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisor**

Auktoriserad revisor	Josef Bergerheim Parameter Revision AB
Förtroendevald revisor	Lena Cronvall Morén
Revisorssuppleant	Parameter Revision AB

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av: Eva Thunander, Åke Nithenius, Gunnel Bohman, William Drago, Carl Adam Segerros och Nils Raabe.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Erik Nilsson, Caroline Jägerstig, Jan Häggbom, Lars Schön och Peter Svozil.

#### **Firmateckning**

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Släden 4 i Danderyds kommun kommun med därpå uppförda byggnader med 111 lägenheter och 14 lokaler. Byggnaderna är uppförda mellan 2009-2012. Fastighetens adresser är Alvägen 22-26 samt Enebytorget 1-19.

Föreningen upplåter 111 lägenheter med bostadsrätt, 13 lokaler, 1 garage samt 5 parkeringsplatser med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

2 rok	2,5 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	4,5 rok	5 rok
18	1	42	1	33	6	10

Total tomtarea:	11762	kvm
Total bostadsarea:	10013	kvm
Total lokalarea:	3635	kvm
Total garagearea:	4642	kvm

## Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta
Aimo Park Sweden AB	4 642
Dream Touch Garden AB	99
Marinos Hårsalong HB	44
Sanna Bergius Tyger AB	108
Vakant	105
Admenta Sweden AB	239
ICA Sverige AB	1 865
08 Enebytorget Grill AB	56
Adven AB	77
Bageri Kardemumma AB	75
Jacque Gergi	35
Eneby Servicebutik HB	87
Enebybergs Sjukgymnastik & Rehab AB	154
Landstingsfastigheter Stockholm	691

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-08-06.

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV & Bredband	Telia Sverige AB
Städning	Keab Gruppen AB
Avfallshantering	PreZero Recycling AB
Elavtal avseende elnät och volym	Fortum Markets AB
Bergvärme	Adven Sverige AB
Marskötsel	Stinas Trädgård & Design AB
Snöröjning	Nice Garden Danderyd AB
Serviceavtal hissar	Trygga Hiss AB
Serviceavtal värme	Kylgruppen AB via Bredablick Förvaltning Stockholm AB
Serviceavtal laddboxar	ChargeBuddy AB
Serviceavtal portar	Tormax Sverige AB
Vatten	Solör Bioenergi Utility Solutions AB via Danderyds kommun

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 753 791 kr (fg år 940 851 kr) och planerat underhåll för 1 237 071 kr (fg år 425 589 kr). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-05-24 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 2 461 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 135 kr per kvm.

### **Tidigare utfört underhåll**

### **År**

Spolning avloppsstammar	2022
Slamsugning av brunnar	2022
Målning bänkar & bord på torget och gårdarna	2023
Byte av nödbelysning i garage och förråd	2023
Asfaltering av vissa delar av parkeringsytorna	2023
Byte av armaturer till LED med start i ET 17	2024
Byte av passersystem	2024
Åtgärder av rörsystem	2024
Installation av dimmer i gym	2024
Tvätt av murar och målning av sockel på tak	2024
OVK	2024
Filterbyte	2025
Byte av belysning som påbörjades 2024	2025
Förbättringsarbeten i restaurang 08 Eneby torg Grill AB	2025

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen avhöll sin ordinarie föreningsstämma den 21 november 2024. Vid stämman valdes två nya ledamöter in i styrelsen och två ledamöter lämnade styrelsen. Det betyder att styrelsen nu har full bemanning. 72 medlemmar, varav 62 röstberättigade, närvarade vid stämman och 1 fullmakt räknades in. Sammanlagt fanns alltså 63 röstberättigade på stämman.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda möten. Utöver dessa har delar av styrelsen haft ytterligare ett stort antal interna och externa möten. Styrelsen har också under året behandlat en stor mängd ärenden och frågor som inkommit via mejl och telefonsamtal.

Bredablick Förvaltning AB, som tog över den tekniska förvaltningen i maj 2023, sköter nu all förvaltning i fastigheten. Detta inkluderar även ett avtal med en fastighetsförvaltare från Bredablick.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

I december 2022 gick föreningen över till att källsortera matavfall och kunde därmed sänka avgifterna för sophantering. Under budgetåret har två ansökningar om ersättning för källsorteringen lämnats in till kommunen.

Beläggningsen av de laddboxar för el-bilar som driftsatts under våren 2024 har ökat. Indikationer finns på att Vårdcentralen kommer att köpa in el-bilar. Föreningen har under budgetåret fått det stöd som föreningen ansökt om från Naturvårdsverket för installation av laddboxar.

Säkerheten inom föreningen har höjts genom att en uppgradering påbörjats av övervakningskameror.

Gårdsfester och granträffar har anordnats av medlemmarna på båda våra innergårdar, den södra och den norra. Dessutom anordnas eftermiddagsträffar varje fredag under sommarhalvåret på den norra gården. För att våra boende ska känna till vad som händer i föreningen har 13 informationsbrev skickats ut via mejl till våra medlemmar.

Det har genomförts en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) under hösten 2024 i enlighet med lagförd standard.

## Styrelsens ord

Nu är det återigen dags för oss i styrelsen att försöka sammanfatta räkenskapsåret som gått. Det är mycket som händer runt om i världen på många olika plan. Vi kan konstatera att omvärldens och Sveriges ekonomi har förändrats jämfört med verksamhetsåret innan. Även om Rysslands krig i Ukraina fortsätter så har energipriserna börjat stabilisera sig och inflationen har gått ner. Riksbanken har genomfört räntesänkningar i flera steg. Ytterligare räntesänkningar är att förvänta under det kommande räkenskapsåret.

Vår förening, som är relativt nybildad, har fortfarande stora lån och är därför mycket räntekänslig. Styrelsen anser att räntekostnaderna för våra gemensamma lån är avgörande för föreningens ekonomiska framtid och vår strategi är fortfarande att amortera så mycket som möjligt när utrymme finns. Som många av er redan vet så har vår ekonomi hittills varit stabil och stark med en mycket god likviditet. Vi har därför, sedan 2014, kunnat amortera så mycket som 42,3 Mkr på våra gemensamma lån som just nu uppgår till 146,5 Mkr. I november 2024 omförhandlades ett lån till en räntesats som är avsevärt lägre än det lån som ersattes. Lånet bands på 2 år fram till 2026. I december 2025 kommer ett lån att omförhandlas. Styrelsen räknar med att viss amortering kan ske av lånet och att räntesatsen blir lägre än nuvarande lån.

Föreningens ekonomi är fortsatt stark och årets resultat visar ett överskott på drygt 1 Mkr.

Medlemmarnas årsavgifter har sedan föreningen bildades höjts två gånger (april 2023 och januari 2024). Styrelsen har som mål att inte höja avgifterna mer än nödvändigt och vi lägger stor vikt vid att hålla hårt i våra kostnader samt att noga planera nödvändiga underhåll och investeringar, enligt underhållsplanen.

Lokalhyresgästerna är förstås mycket viktiga för oss här i föreningen. De kämpar med samma problem som vi alla gör. Det är viktigt att det går bra för dem, att kunderna strömmar till och att de fortsatt vill och kan vara kvar här hos oss. Under budgetåret 2024/2025 har en lokalhyresgäst lämnat oss. Under budgetåret har intensiva förhandlingar skett med en potentiell ny lokalhyresgäst. Vi kan konstatera att det finns många lediga lokaler i vår omgivning och att det troligen blir svårt att hitta en ny lokalhyresgäst precis när lokalen ledigställs. För att göra Eneby torg mer attraktivt planerar styrelsen att vidta olika åtgärder.

Förhandlingarna med byggbolaget Arcona fortsätter. Dialogen med Arcona har genomfört genom skriftväxling och genom fysiskt möte med VD Arcona. Styrelsen fortsätter med förhandlingar med Arcona för att komma fram till ett avslut med företaget.

Tvisten med Adven gällande ett eventuellt utköp av vår energicentral är nu löst. Utköp av energicentralen kan nu ske 2027 till en avsevärt lägre kostnad än det som anges i Arconas ursprungliga avtal. Vi har under året haft flera möten med personal från Adven där vi diskuterat anläggningens drift och skötsel.

Under året har vi haft möte med kommunstyrelsens ordförande angående den planerade utbyggnaden på Eneby torg östra. Vid mötet har även representanter för Danderyds villaägarförening, seniorradhusen, boende öster om Enebybergsvägen och Eneby andra samfällighetsförening deltagit.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 11 överlåtelse skett (fg år skedde 6 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-06-30: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-06-30: 3 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 161 medlemmar.

20 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

16 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 165 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kabel-tv och bredband. Kostnader för medlemmarnas respektive hushållsel ingår inte i årsavgiften.

## Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Rörelsens intäkter, tkr	14 771	14 066	13 444	13 022
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 076	844	1 056	3 062
Förändring av underhållsfond	1 224	2 037	2 056	1 849
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	1 689	631	825	3 037
Sparande / kvm	227	169	181	290
Soliditet, %	71	71	70	70
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	644	644	615	587
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter	46	46	46	45
Grundårsavgift bostadsrätter / kvm	606	606	577	550
Driftkostnad / kvm	309	327	361	272
Energikostnad / kvm	132	164	192	124
Ränta / kvm	193	185	120	73
Avsättning till underhållsfond / kvm	135	135	126	124
Skuldsättning / kvm	8 010	8 010	8 338	8 447
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	14 631	14 631	15 230	15 430
Räntekänslighet	23	23	25	26
Snittränta, %	2.42	2.31	1.44	0.87

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	346 111 000	11 810 586	10 074 021	843 754
Disposition enligt föreningsstämma			843 754	-843 754
Avsättning till underhållsfond		2 461 000	-2 461 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 237 071	1 237 071	
Årets resultat				1 075 802
<b>Vid årets slut</b>	<b>346 111 000</b>	<b>13 034 515</b>	<b>9 693 846</b>	<b>1 075 802</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	10 917 775
Årets resultat före fondändring	1 075 802
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 2 461 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 237 071
<b>Summa över/underskott</b>	<b>10 769 648</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	10 769 648
<b>Totalt</b>	<b>10 769 648</b>

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

# Resultaträkning

	Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	2	13 108 611	12 573 427
Övriga rörelseintäkter	3	1 662 453	1 492 985
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 771 064</b>	<b>14 066 412</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	4	-7 634 503	-7 338 810
Övriga kostnader	5	-490 490	-457 766
Personalkostnader	6	-256 020	-294 037
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 837 600	-1 824 433
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 218 613</b>	<b>-9 915 046</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>4 552 451</b>	<b>4 151 366</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61 822	75 088
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 538 471	-3 382 700
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 476 649</b>	<b>-3 307 612</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 075 802</b>	<b>843 754</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>1 075 802</b>	<b>843 754</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 075 802</b>	<b>843 754</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-06-30	2024-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	511 767 749	513 335 469
Pågående nyanläggningar	9	0	269 880
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>511 767 749</b>	<b>513 605 349</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>511 767 749</b>	<b>513 605 349</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		657 457	80 373
Övriga fordringar		100 209	183 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	531 900	531 352
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 289 566</b>	<b>795 096</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	7 300 440	5 543 530
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 300 440</b>	<b>5 543 530</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 590 006</b>	<b>6 338 626</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>520 357 755</b>	<b>519 943 975</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-06-30	2024-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		346 111 000	346 111 000
Underhållsfond		13 034 515	11 810 586
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>359 145 515</b>	<b>357 921 586</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		9 693 846	10 074 021
Årets resultat		1 075 802	843 754
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>10 769 648</b>	<b>10 917 775</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>369 915 163</b>	<b>368 839 361</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån	12 , 13	111 500 000	114 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>111 500 000</b>	<b>114 000 000</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>111 500 000</b>	<b>114 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	35 000 000	32 500 000
Förskott från kunder		217 736	282 736
Leverantörsskulder		512 287	816 289
Skatteskulder		7 587	130 787
Övriga skulder		299 736	561 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 905 246	2 813 642
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 942 592</b>	<b>37 104 614</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>38 942 592</b>	<b>37 104 614</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>520 357 755</b>	<b>519 943 975</b>

# Kassaflödesanalys

Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	4 552 453	4 151 367
Avskrivningar	1 837 600	1 824 433
<b>Summa</b>	<b>6 390 053</b>	<b>5 975 800</b>
Erhållen ränta	61 822	75 087
Erlagd ränta	-3 674 980	-3 382 700
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 776 895</b>	<b>2 668 187</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-494 470	-26 206
Förändring av rörelseskulder	-525 515	727 514
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 756 910</b>	<b>3 369 495</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Inköp av laddstationer	0	-269 880
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-269 880</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagna lån	0	32 500 000
Amortering av låneskulder	0	-38 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-6 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 756 910</b>	<b>-2 900 385</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 543 530</b>	<b>8 443 915</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 300 440</b>	<b>5 543 530</b>

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning med tillhörande vägledning.

Föreningen har ansökt om statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1)

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	200 år

## Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024/2025	2023/2024
<b>Årsavgifter</b>		
Årsavgifter bostäder	6 070 476	5 919 359
<b>Hyresintäkter</b>		
Hyror lokaler	6 380 871	6 327 503
Hyror p-platser/garage	657 264	628 701
Hyresbortfall	0	-302 136
	<b>7 038 135</b>	<b>6 654 068</b>
<b>Totalt årsavgifter och hyror</b>	<b>13 108 611</b>	<b>12 573 427</b>

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024/2025	2023/2024
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Andrahandsuthyrningsavgifter	17 436	13 860
Vatten och energi	113 636	113 636
Vatten	53 684	124 722
EI	54 842	53 607
Uppvärmning	149 180	146 810
Debiterad fastighetskatt	552 138	566 052
Försäkringsersättningar	61 245	0
Överlåtelseavgifter	18 378	9 311
Övriga intäkter	262 234	85 587
Kommunikation	379 680	379 400
	<b>1 662 453</b>	<b>1 492 985</b>
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 662 453</b>	<b>1 492 985</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2024/2025, 135 078 kr i form av vidarefaktureringar, 115 197 kr i form av elstöd och ersättning för avfall avseende fastighetsnära insamling, samt 11 743 kr i form av mindre intäkter avseende bland annat pantsättningsavgifter.

## Not 4. Fastighetskostnader

	2024/2025	2023/2024
<b>Taxebundna kostnader</b>		
EI	491 275	484 175
Uppvärmning	1 341 673	2 134 231
Vatten och avlopp	584 917	381 347
Avfallshantering	349 728	276 061
	<b>2 767 591</b>	<b>3 275 813</b>
<b>Funktionell anläggningsservice</b>		
Sotning	15 730	24 596
Teknisk förvaltning	561 346	538 609
Utemiljö	233 426	235 573
Städning	370 771	318 432
Serviceavtal	175 218	165 556
Besiktningkostnader	134 109	27 730
Systematiskt brandskyddsarbete	69 269	17 107
	<b>1 559 869</b>	<b>1 327 602</b>
<b>Köpta tjänster</b>		
Snöröjning	77 401	123 876
Bevakningskostnader	979	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	71 582	85 800
	<b>149 962</b>	<b>209 676</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		

Bredband	401 858	383 287
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	0	45 493
	<b>401 858</b>	<b>428 780</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkringar	220 358	197 176
Förbrukningsmaterial	2 002	3 323
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	542 000	530 000
	<b>764 360</b>	<b>730 498</b>
<b>Reparationer</b>		
Huskropp	663	20 200
Hiss	154 593	89 195
Armaturer, gemensamma utrymmen	47 323	147 426
Lokaler	54 910	7 440
P-platser/garage	0	32 708
Övriga installationer	8 022	13 078
Klottersanering	599	21 642
Vattenskador	107 913	140 723
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 330	9 165
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	59 919	93 779
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 654	137 231
VA & sanitet, installationer	182 962	124 774
Värme, installationer	47 473	33 368
Ventilation, installationer	71 036	49 066
El, installationer	2 050	21 054
Tele/TV/porttelefon, installationer	4 345	0
	<b>753 791</b>	<b>940 851</b>
<b>Underhåll</b>		
Huskropp, tak	535 007	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	158 405
Armaturer, gemensamma utrymmen	494 763	0
Lokaler	45 325	0
Övriga installationer	67 750	0
El, installationer	16 000	0
Ventilation, installationer	41 485	0
VA & sanitet, installationer	36 741	20 682
Markytor	0	246 502
	<b>1 237 071</b>	<b>425 589</b>
<b>Totalt fastighetskostnader</b>	<b>7 634 503</b>	<b>7 338 810</b>

<b>Not 5. Övriga kostnader</b>	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Serviceavgifter till branschorganisationer	14 263	21 180
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Förvaltningskostnader	216 421	214 717
<b>Revision</b>		
Revision	77 695	35 000
<b>Kommunikation</b>		
Tele och post	11 495	7 664
<b>Försäkringar och övriga riskkostnader</b>		
Jurist- och advokatkostnader	62 951	95 448
<b>Övriga kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	13 299	9 473
Kontorsmateriel och trycksaker	0	1 501
Bankkostnader	2 334	2 187
IT-tjänster	8 363	8 005
Övriga externa tjänster	79 658	61 790
Övriga externa kostnader	4 011	801
	<b>107 666</b>	<b>83 757</b>
<b>Totalt övriga kostnader</b>	<b>490 490</b>	<b>457 766</b>

<b>Not 6. Personalkostnader</b>	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvoden	176 400	171 900
<b>Övrig intern förvaltning</b>		
Föreningsvald revisor	3 940	3 500
Valberedning	3 940	3 500
Övriga arvoden	29 400	47 623
Sociala kostnader	42 340	67 514
	<b>79 620</b>	<b>122 137</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>256 020</b>	<b>294 037</b>

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

<b>Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	1 819 608	1 824 433
Markanläggningar	17 992	0
	<b>1 837 600</b>	<b>1 824 433</b>
<b>Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 837 600</b>	<b>1 824 433</b>

<b>Not 8. Byggnader och mark</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	534 586 298	534 316 418
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>534 586 298</b>	<b>534 316 418</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 20 980 949	- 19 156 516
Årets avskrivningar	- 1 837 600	- 1 824 433
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-22 818 549</b>	<b>-20 980 949</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>511 767 749</b>	<b>513 335 469</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	305 000 000	281 000 000
Taxeringsvärde mark	105 200 000	128 000 000
	<b>410 200 000</b>	<b>409 000 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	356 000 000	356 000 000
Lokaler	54 200 000	53 000 000
	<b>410 200 000</b>	<b>409 000 000</b>
<b>Not 9. Pågående nyanläggningar</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Pågående investeringar	0	269 880
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>269 880</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>269 880</b>
<b>Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Upplupna ränteintäkter	0	5 194
Upplupna hyresintäkter	10 281	0
Förutbetalda kostnader	521 619	526 158
<b>Summa</b>	<b>531 900</b>	<b>531 352</b>
<b>Not 11. Kassa och bank</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Transaktionskonto Handelsbanken	6 274 694	4 531 070
Sparkonto Nordea	1 025 746	1 012 460
<b>Summa</b>	<b>7 300 440</b>	<b>5 543 530</b>

Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

## Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Belopp 2025-06-30	Belopp 2024-06-30
Nordea	2025-12-17	4,03 %	35 000 000	35 000 000
Nordea	2028-12-20	1,31 %	39 000 000	39 000 000
Handelsbanken	2026-10-30	2,62 %	32 500 000	0
Nordea	-		0	32 500 000
Nordea	2027-01-20	1,27 %	40 000 000	40 000 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>146 500 000</b>	<b>146 500 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-35 000 000	-32 500 000
			<b>111 500 000</b>	<b>114 000 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

## Not 13. Förfall fastighetslån

	2025-06-30	2024-06-30
Förfaller inom ett år från balansdagen	35 000 000	32 500 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	111 500 000	114 000 000
<b>Summa</b>	<b>146 500 000</b>	<b>146 500 000</b>

## Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	284 901	282 389
Upplupna räntekostnader	233 035	369 544
Förutbetalda intäkter	1 916 553	1 878 898
Upplupna revisionsarvoden	77 500	35 180
Upplupna driftskostnader	393 257	247 631
<b>Summa</b>	<b>2 905 246</b>	<b>2 813 642</b>

## Not 15. Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	189 000 000	189 000 000
<b>Summa:</b>	<b>189 000 000</b>	<b>189 000 000</b>

## Not 16. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Lokalhyresgäst Dream Touch Garden AB har frånträtt per 2025-08-31 och ny hyregäst Darbar AB har inträtt 2025-09-01.

Föreningen har haft en lokal som vakant under en period. Styrelsen har fattat beslut att teckna avtal med Scandinavian Training Center AB (STC) som bedriver gymverksamhet.

En ny dom i HFD ger föreningen rätt att göra avdrag för en större andel moms på gemensamma kostnader. Styrelsen gav den ekonomiska förvaltaren i uppdrag att undersöka föreningens möjligheter till större momsavdrag samt om möjligt begära omprövning av tidigare momsperioder. Förvaltaren har undersökt detta och kommit fram till att föreningen kommer att tjäna på att begära omprövningar av tidigare momsperioder, detta kommer att ske innan kalenderårets slut.

# Underskrifter

Danderyd, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-17

---

Erik Nilsson

---

Caroline Jägerstig

---

Jan Häggbom

---

Lars Schön

---

Peter Svozil

---

Jan-Erik Jatko

---

Jan Almqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Parameter Revision AB  
Josef Bergerheim  
Auktoriserad revisor

---

Lena Cronvall Morén  
Förtroendevald revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

28.10.2025 18:49

**SENT BY OWNER:**

Smedra Gourie · 27.10.2025 08:42

**DOCUMENT ID:**

S1ervfohAge

**ENVELOPE ID:**

HySDfs3Cxe-S1ervfohAge

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Eneby tor  
g.pdf

20 pages

**SHA-512:**

936c43c3bfff0a497514bfc93e315698c79d0e15687aa89  
954d59ad0c29f60854f20fa65407e7b94b34f58b9ee114a  
24b4fe725988c0162e60c637b9c9460e10

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Lars Torbjörn Schön	 Signed	27.10.2025 08:45	eID	Swedish BankID
JAN ALMQVIST	 Signed	27.10.2025 09:12	eID	Swedish BankID
Harry Jan-Erik Jatko	 Signed	27.10.2025 09:48	eID	Swedish BankID
ERIK NILSSON	 Signed	27.10.2025 09:51	eID	Swedish BankID
CAROLINE JÄGERSTIG	 Signed	27.10.2025 14:45	eID	Swedish BankID
PETER SVOZIL	 Signed	28.10.2025 10:41	eID	Swedish BankID
Jan Christian Häggbom	 Signed	28.10.2025 12:50	eID	Swedish BankID
JOSEF LASSE BERGERHEI M	 Signed	28.10.2025 15:18	eID	Swedish BankID
HELENA CRONVALL MOREÉ N	 Signed	28.10.2025 18:49	eID	Swedish BankID

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

## Attachments

No attachments related to this 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 Eneby torg  
Org.nr. 769620-1354

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eneby torg för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30.

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 november 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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.

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Parameter  
REVISION

## 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 Eneby torg för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 tryggsamt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelser 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.

STOCKHOLM den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Josef Bergerheim

Auktoriserad revisor

Lena Cronvall Morén

Förtroendevald revisor

Parameter  
REVISION

Följande handlingar har undertecknats den 28 oktober 2025



RB 2024-2025 Brf Eneby torg.pdf  
(187846 byte)  
SHA-512: 76ea7578dd406a891888748f6af19f129d7c8  
c86cb98dbea206c7a813753178fc133e53e56032ae9619  
9734e2c5601a03e35dddc2eeef868bb59b74e154d036b

## Underskrifter

2025-10-28 15:18:40 (CET)



Josef Lasse Bergerheim

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-28 18:56:48 (CET)



Helena Cronvall Morén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse 250630

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

23ca87da99b5f246b1fbc45741f9dbdc0b203bb7178b08d129e5f15bc3391293947eaa90c9805c64567bb16a2f8586233ae479fa9800587a8354edd13f0c0947



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

