

**Årsredovisning**  
**för**  
**BRF Enebacken**

716404-4195

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Enebacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens fastighet Algutsrum 3:96, innehåller 26 st bostadsrättslägenheter och 12 st garage. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

### Styrelse

Vid ordinarie årsstämma 2022-04-07 har styrelsen följande sammansättning:

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| Lennart Davidsson        | Ledamot, ordförande |
| Ann Jansson              | Ledamot             |
| Pernilla Håkansson       | Ledamot             |
| Amy Sjöberg              | Ledamot             |
| Agnieszka Schoeneich     | Ledamot             |
| Monika Karlsson          | Suppleant           |
| Christian Szöke Petkoczi | Suppleant           |

### Revisor

Revisor har varit Rolf Bergskans.

### Valberedning

Valberedning har varit Bo Jansson och Helen Ekberg-Börjesson.

### Föreningsfrågor

Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden under perioden.

Av föreningens 26 medlemslägenheter har under året 5 st överlåtits. Föreningen upplåter med hyresrätt 12 garage. Vår lägenhetsfördelning är: 8 st 2 rum och kök, 12 st 3 rum och kök och 6 st 4 rum och kök.

### Förvaltning

Styrelsen har vid förvaltningsarbetet biträtt av Ekonomihuset på Öland AB.

### Reparation och underhåll/besiktning

Vi har under hösten 2022 genomfört byte av dåliga fasadbrädor och målning av fasaden på samtliga huskroppar till en kostnad av 1 380 000 kr - varav 990 000 kr belastar resultaträkningen och resterande kostnad från avsättningar yttre fond.

Avent har kontrollerat ventilationssystemet i alla lägenheter. De felen i systemet som Avent påpekade under besiktningen har åtgärdats.

Underhållsplanen har uppdaterats.

Styrelsen har beslutat att byta ut altandörrarna i lägenhet 1-6. Vi har ansökt bygglov om färgbyte från brun till vit, men har i skrivande stund inte fått besked om detta. Bygglovets gäller för både altandörrarna och samtliga fönster. Fönsterna ska bytas ut inom de närmaste fem åren. Altandörrarna kommer att bytas ut i år.

Huskropparnas tak som byttes 2018 har under augusti 2022 besiktigats utan anmärkningar.

Okulärbesiktning för området ägde rum i april 2022.

I september reparerades ena tvättmaskinen som gått sönder.

Två städdagar har genomförts, höst och vår, med traditionella och säsongsbundna uppgifter. Ytterligare en städdag är planerad till den 16/4.

#### **Vaktmästeri**

Lennart Davidsson har under året, enligt ingånget avtal, skött vaktmästarsysslor som gårdsarbete, gräsklippning, fastighetstillsyn och mindre inköp.  
Kalle Robertsson, Björnhovda, är vidtalad för snöröjning.

#### **Avtal**

I augusti 2022 förlängdes elavtalet hos E.on med fastpris på ett år.

#### **Fastighetsförsäkring**

Fastighetsförsäkring är tecknad i Dina Försäkringar Öland till fullvärde.

#### **Fastighetens taxeringsvärde**

Fastigheten är taxerad till 9 038 000 kronor, varav markvärdet uppgår till 1 638 000 kronor.

#### **Årsavgifter**

Årsavgiften har varit oförändrad under 2022.

#### **Avskrivningar**

Från och med 1/1 2014 tillämpas linjär avskrivning med 1% enligt de nya reglerna för K2-årsredovisning. Från och med 1/1 2015 höjdes avskrivningen till 2%. Årets avskrivning på byggnader uppgår 224 708 kronor.

#### **Lån/amortering**

Föreningen har tre stycken lån hos Swedbank Hypotek, låneskuld per 31/12 2022 enligt följande:

- 4 172 500 kr med 1,93% bunden fast ränta till 2030-05-24
- 2 297 500 kr med 1,70% bunden fast ränta till 2027-06-23
- 1 375 000 kr med 3,26% bunden fast ränta till 2025-05-23 (beslut av styrelsen i maj 2022 att binda lånet på 3 år).

Total skuld per 31/12 2022 7 845 000 kr. Amortering på lånen har under räkenskapsåret varit 325 000 kr.

#### **Ekonomi**

En bostadsrättsförening ska tillämpa årsredovisningslagen. Bokföringsnämnden har befogenhet att lämna allmänna råd som enligt god redovisningssed ska följas.

Ett sådant allmänt råd är att en bostadsrättsförening ska tillämpa linjär avskrivning, vilket innebär att anskaffningsvärdet på byggnaden ska skrivas av linjärt under byggnadens nyttjandetid.

Ett annat allmänt råd är att en stor del av åtgärderna på byggnaden ska kostnadsföras direkt, vilket belastar resultaträkningen.

Det förstnämnda rådet innebär att bostadsrättsföreningen årligen ska skriva av ett belopp om 224 708 kr på byggnaden, vilket belastar resultaträkningen.

Föreningen har följt dessa allmänna råd, vilket innebär att föreningen visar ett redovisningsmässigt underskott. Detta betyder inte att föreningen har dålig ekonomi. Denna bostadsrättsförening har god ekonomi grundad på ett stabilt kassaflöde och att föreningens byggnader är i gott skick.

#### **Mot bakgrund av**

- att bostadsrätthavarna har ansvaret för lägenhetens inre
- att föreningen har en underhållsplan och yttre fond
- att föreningens bundna kapital inte minskar när en bostadsrätthavare lämnar föreningen, utan bostadsrätthavaren tillgodoförs i stället ersättning när han eller hon säljer sin bostadsrätt

har bostadsrättsföreningens styrelse inte funnit skäl att ta ut årsavgifter för att täcka det redovisningsmässiga underskottet.

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande balans- och resultaträkningar.

Under förutsättning att stämman godkänner bokförd avsättning till fond för yttre underhåll med  
föreslår styrelsen att årets förlust  
och balanserad vinst 797 904 kr överföres i ny räkning.

34 000  
621 674

Föreningen har sitt säte i Mörbylånga Kommun.

| <b>Flerårsöversikt (kkr)</b>        | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgifter                         | 1 394       | 1 356       | 1 356       | 1 357       |
| Resultat efter finansiella poster   | -622        | 274         | 404         | 206         |
| Soliditet (%)                       | 9           | 18          | 15          | 11          |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm | 745,00      | 725,00      | 725,00      | 725,00      |
| Driftskostnad, kr/kvm               | 834,00      | 342,00      | 266,00      | 373,00      |
| Ränta, kr/kvm                       | 86,00       | 82,00       | 87,00       | 87,00       |
| Lån, kr/kvm                         | 4 191,00    | 4 364,00    | 4 551,00    | 4 738,00    |

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm, driftskostnad kr/kvm, ränta kr/kvm och lån kr/kvm har boarea 1 872 kvm som beräkningsgrund.

### Förändringar i eget kapital

|                                         | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>  |
|-----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 565 000                      | 390 334                             | 591 432                        | 274 472                   | 1 821 238      |
| Avsättning yttre fond                   |                              | 34 000                              | -34 000                        |                           | 0              |
| Avsättning inre fond                    |                              |                                     | -34 000                        |                           | -34 000        |
| Disposition av föregående års resultat: |                              |                                     | 274 472                        | -274 472                  | 0              |
| Uttag yttre fond                        |                              | -390 334                            |                                |                           | -390 334       |
| Årets resultat                          |                              |                                     |                                | -621 674                  | -621 674       |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>565 000</b>               | <b>34 000</b>                       | <b>797 904</b>                 | <b>-621 674</b>           | <b>775 230</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| balanserad vinst                         | 797 904        |
| årets förlust                            | -621 674       |
|                                          | <b>176 230</b> |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 176 230        |
|                                          | <b>176 230</b> |

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

*RB*

## Resultaträkning

|                                                      | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>      |     |                           |                           |
| Årsavgifter                                          | 2   | 1 393 802                 | 1 355 922                 |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |     | <b>1 393 802</b>          | <b>1 355 922</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                             | 3   | -1 560 854                | -639 603                  |
| Personalkostnader                                    | 4   | -51 414                   | -44 855                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    | 5   | -244 019                  | -244 019                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |     | <b>-1 856 287</b>         | <b>-928 477</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | <b>-462 485</b>           | <b>427 445</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |     | 1 813                     | 0                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | 6   | -161 002                  | -152 973                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |     | <b>-159 189</b>           | <b>-152 973</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |     | <b>-621 674</b>           | <b>274 472</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |     | <b>-621 674</b>           | <b>274 472</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | <b>-621 674</b>           | <b>274 472</b>            |

AB

| <b>Balansräkning</b> | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|----------------------|------------|-------------------|-------------------|
|----------------------|------------|-------------------|-------------------|

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

***Materiella anläggningstillgångar***

|                                               |      |                  |                  |
|-----------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Byggnader och mark                            | 7, 8 | 7 677 037        | 7 904 248        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 9    | 107 106          | 123 914          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |      | <b>7 784 143</b> | <b>8 028 162</b> |

***Finansiella anläggningstillgångar***

|                                                |  |                  |                  |
|------------------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Insats SBC                                     |  | 2 800            | 2 800            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |  | <b>2 800</b>     | <b>2 800</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |  | <b>7 786 943</b> | <b>8 030 962</b> |

**Omsättningstillgångar**

***Kortfristiga fordringar***

|                                              |    |               |               |
|----------------------------------------------|----|---------------|---------------|
| Övriga fordringar                            |    | 6             | 2             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 35 819        | 47 615        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |    | <b>35 825</b> | <b>47 617</b> |

***Kassa och bank***

|                                    |    |                  |                  |
|------------------------------------|----|------------------|------------------|
| Kassa och bank                     | 11 | 1 219 700        | 2 257 000        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |    | <b>1 219 700</b> | <b>2 257 000</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |    | <b>1 255 525</b> | <b>2 304 617</b> |

**SUMMA TILLGÅNGAR**

|  |  |                  |                   |
|--|--|------------------|-------------------|
|  |  | <b>9 042 468</b> | <b>10 335 579</b> |
|--|--|------------------|-------------------|

AB

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 565 000           | 565 000           |
| Fond för yttre underhåll                     | 12         | 34 000            | 390 334           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>599 000</b>    | <b>955 334</b>    |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 797 904           | 591 432           |
| Årets resultat                               |            | -621 674          | 274 472           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>176 230</b>    | <b>865 904</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>775 230</b>    | <b>1 821 238</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 13         | 7 495 000         | 7 820 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>7 495 000</b>  | <b>7 820 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 13         | 350 000           | 350 000           |
| Leverantörsskulder                           |            | 51 309            | 11 491            |
| Skatteskulder                                |            | 2 903             | 905               |
| Övriga skulder                               | 14         | 166 519           | 148 061           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15         | 201 507           | 183 884           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>772 238</b>    | <b>694 341</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>9 042 468</b>  | <b>10 335 579</b> |

83

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                                         |       |
|-----------------------------------------|-------|
| Byggnader                               | 50 år |
| Markanläggningar                        | 20 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 år |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

|             | 2022      | 2021      |
|-------------|-----------|-----------|
| Årsavgifter | 1 393 802 | 1 355 922 |
| <i>B</i>    | 1 393 802 | 1 355 922 |

### Not 3 Övriga externa kostnader

|                                                 | 2022             | 2021           |
|-------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Reparationer</b>                             |                  |                |
| Gemensamma utrymmen                             | 15 294           | 0              |
| Reparation underhåll fastighet                  | 996 600          | 185 120        |
| Reparation underhåll lägenheter                 | 74 988           | 32 013         |
| Reparation underhåll inventarier                | 4 415            | 0              |
|                                                 | <b>1 091 297</b> | <b>217 133</b> |
| <b>Försäkring</b>                               |                  |                |
| Företagsförsäkring                              | 84 588           | 81 335         |
|                                                 | <b>84 588</b>    | <b>81 335</b>  |
| <b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>     |                  |                |
| Elkostnader                                     | 67 750           | 42 823         |
| Vattenkostnader                                 | 112 164          | 134 373        |
| Renhållning o städning                          | 34 630           | 32 578         |
|                                                 | <b>214 544</b>   | <b>209 774</b> |
| <b>Övriga fastighetskostnader</b>               |                  |                |
| Förbrukningsmaterial                            | 3 281            | 2 185          |
| Förbrukningsinventarier                         | 0                | 1 490          |
|                                                 | <b>3 281</b>     | <b>3 675</b>   |
| <b>Skatt</b>                                    |                  |                |
| Fastighetsskatt                                 | 27 114           | 24 012         |
|                                                 | <b>27 114</b>    | <b>24 012</b>  |
| <b>Övriga förvaltnings- och driftskostnader</b> |                  |                |
| Revisionsarvoden                                | 6 250            | 6 250          |
| Förvaltningsarvoden                             | 111 477          | 83 206         |
| Bankkostnader                                   | 2 375            | 1 808          |
| Övriga förvaltningskostnader                    | 2 208            | 122            |
| Avgift till organisation                        | 4 800            | 4 760          |
| Övriga externa kostnader                        | 6 795            | 1 649          |
| Kontorsmaterial                                 | 463              | 2 308          |
| ADB-tjänster                                    | 3 256            | 3 571          |
| Konsultarvoden                                  | 2 406            | 0              |
|                                                 | <b>140 030</b>   | <b>103 674</b> |
| <b>Totalt övriga externa kostnader</b>          | <b>1 560 854</b> | <b>639 603</b> |

23

#### Not 4 Anställda och personalkostnader

|                                                                                        | 2022          | 2021          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Medelantalet anställda</b>                                                          |               |               |
| Män                                                                                    | 0,25          | 0,25          |
|                                                                                        | <b>0,25</b>   | <b>0,25</b>   |
| <b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b> |               |               |
| Löner                                                                                  | 16 590        | 8 890         |
| Sociala kostnader och pensionskostnader                                                | 8 001         | 10 365        |
| Styrelsearvoden                                                                        | 26 823        | 25 600        |
| <b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>       | <b>51 414</b> | <b>44 855</b> |

Föreningen har under året haft en deltidsanställd.

#### Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

|                                                          | 2022           | 2021           |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                |                |
| Avskrivning fastighet                                    | 224 708        | 224 708        |
| Markanläggning                                           | 2 503          | 2 503          |
| Inventarier                                              | 16 808         | 16 808         |
|                                                          | <b>244 019</b> | <b>244 019</b> |

#### Not 6 Räntekostnader

|                               | 2022           | 2021           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån  | 160 990        | 152 961        |
| Övriga ej avdragsgilla räntor | 12             | 12             |
|                               | <b>161 002</b> | <b>152 973</b> |

*RB*

## Not 7 Byggnader och mark

|                                                 | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början                                | 11 960 394        | 11 960 394        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>11 960 394</b> | <b>11 960 394</b> |
| Vid årets början                                | -4 072 206        | -3 847 498        |
| Årets avskrivningar enligt plan                 | -224 708          | -224 708          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 296 914</b> | <b>-4 072 206</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>7 663 480</b>  | <b>7 888 188</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 7 400 000         | 6 600 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 1 638 000         | 1 404 000         |
|                                                 | <b>9 038 000</b>  | <b>8 004 000</b>  |
| Bokfört värde byggnader                         | 6 938 480         | 7 163 188         |
| Bokfört värde mark                              | 725 000           | 725 000           |
|                                                 | <b>7 663 480</b>  | <b>7 888 188</b>  |

## Not 8 Markanläggning

|                                                 | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början                                | 50 063         | 50 063         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>50 063</b>  | <b>50 063</b>  |
| Vid årets början                                | -34 003        | -31 500        |
| Årets avskrivningar enligt plan                 | -2 503         | -2 503         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-36 506</b> | <b>-34 003</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>13 557</b>  | <b>16 060</b>  |

RB

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 168 075           | 168 075           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>168 075</b>    | <b>168 075</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -44 161           | -27 353           |
| Årets avskrivningar                             | -16 808           | -16 808           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-60 969</b>    | <b>-44 161</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>107 106</b>    | <b>123 914</b>    |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                                       | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Dina Försäkringar Öland                                               | 35 819            | 34 441            |
| Kreditfaktura Mörbylånga Kommun samt återbetalning uttag<br>inre fond | 0                 | 13 174            |
|                                                                       | <b>35 819</b>     | <b>47 615</b>     |

**Not 11 Kassa och bank**

|                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| Handkassa       | 600               | 533               |
| Företagskonto   | 407 449           | 1 146 626         |
| Placeringskonto | 106 706           | 106 639           |
| Framtidskonto   | 704 945           | 704               |
|                 | <b>1 219 700</b>  | <b>1 254 502</b>  |

**Not 12 Yttre reparationsfond**

|                                                               | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                                       | 390 334           | 356 334           |
| Årets uttag                                                   | -390 334          | 0                 |
| 0,3% av byggnadskostnaden 11 285 457 kronor enligt<br>stadgar | 34 000            | 34 000            |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                                | <b>34 000</b>     | <b>390 334</b>    |

*RB*

### Not 13 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare       | Räntesats<br>% | Bunden till | Lånebelopp<br>2022-12-31 | Lånebelopp<br>2021-12-31 |
|------------------|----------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek | 1,93           | 2030-05-24  | 4 172 500                | 4 172 500                |
| Swedbank Hypotek | 1,70           | 2027-06-23  | 2 297 500                | 2 547 500                |
| Swedbank Hypotek | 3,26           | 2025-05-23  | 1 375 000                | 1 450 000                |
|                  |                |             | <b>7 845 000</b>         | <b>8 170 000</b>         |

Under året har 325 000 kr amorterats.

### Not 14 Övriga skulder/medlemmarnas inre fond

|                         | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 143 759        | 150 757        |
| Årets avsättning        | 34 000         | 34 000         |
| Årets uttag             | -17 814        | -40 998        |
| Övrig kortfristig skuld | 6 574          | 4 302          |
|                         | <b>166 519</b> | <b>148 061</b> |

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                       | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda månadsavgifter           | 111 859        | 116 162        |
| Revisionsarvode                       | 6 000          | 6 000          |
| Förvaltnings- och redovisningsarvode  | 25 000         | 15 000         |
| Upplupna löner                        | 32 200         | 24 980         |
| Upplupna lagstadgade sociala avgifter | 8 059          | 7 848          |
| Övriga upplupna kostnader E.on dec.   | 13 284         | 13 894         |
| Upplupna utgiftsräntor                | 5 105          | 0              |
|                                       | <b>201 507</b> | <b>183 884</b> |

### Not Ställda panter

Pantbrev på 11 338 000 kr inom 11 338 000 kr i fastigheten Algutsrum 3:96.



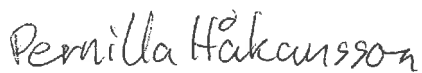
Algutsrum den 31 mars 2023



Lennart Davidsson  
Ordförande



Ann Jansson



Pernilla Håkansson



Amy Sjöberg

Agnieszka Schoeneich



Min revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2023



Rolf Bergskans

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Enebacken

Org.nr 716404-4195

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Enebacken för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Enebackens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 BRF Enebacken 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 fortsätta verksamheten.

- 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **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 Enebacken för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Enebacken 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

försvärlig 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 räkenskaperna. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Algutsrum den 31 mars 2023



Rolf Bergskans  
Revisor