

Bostadsrättsföreningen Eneby Park

Org. nr 769604-1420

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2024

Handwritten signature and initials

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eneby Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024, vilket var föreningens tjugosjätte 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 2022 - är totalt 48 409 000 kronor, varav markvärde 12 000 000 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 90 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 2054. 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. Vikan Ekonomi AB sköter den ekonomiska redovisningen.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ursprungligt Lånebelopp	Ränte- sats	Utbetalt datum	Bundet till	Lånebelopp 2024-12-31	Amortering år 2024
Lån 05-72142						
129 507	975 000	1,27 %	2021-09-02	2026-09-01	450 000	0
178 644	1 600 000	4,32 %	2022-09-01	2030-09-01	1 150 000	200 000
225 824	4 425 000	4,84 %	2023-10-03	2025-09-30	4 325 000	100 000
240 273	7 150 000	3,43 %	2023-12-30	2026-12-30	7 000 000	150 000

Samtliga lån är placerade i Handelsbanken/Stadshypotek.

Nyckeltal

Låneskulden är 2 363 kr/kvm byggnadsyta eller 4 544 kr/kvm bostadsyta.

Sparande 191 kr/kvm byggnadsyta eller 368 kr/kvm bostadsyta

Räntekänslighet 4,92 %

Energikostnad 70 kr/kvm byggnadsyta eller 134 kr/kvm bostadsyta

Banktillgodohavanden

Företagskontona har under året varit placerade i Handelsbanken, dels på ett affärskonto och dels på ett Checkkonto.

Ett Placeringskonto med tre (3) månaders löptid och fast ränta finns i Handelsbanken.

Ränteintäkten reinvesteras och kontot löper tills vidare.

Hos Länsförsäkringar finns ett Placeringskonto.

Fasträntekontot med en löptid på ett (1) år förlängdes i januari 2024 ytterligare ett år.

Behållning framgår av balansräkning.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 10% den 1 juli 2023.

Genomsnittlig årsavgift 2024 blev 862 (823) kr/kvm bostadsyta.

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 2024 var 1 630 kr per lägenhet. Skatt på lokaler (garage) tillkommer och uppgår till 4 090 kr (= 1 % av taxeringsvärdet).

Ekonomisk förvaltning

Vikan Ekonomi AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

[Handwritten signatures]

Föreningsfrågor

Föreningen har vid årets slut 45 (47) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen är vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 (2) överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelsearvoden

Ersättning till Styrelsen blev 50 998 kronor under 2024.

Nya avtal

Föreningen har tecknat följande nya avtal:

USC One Business AB	Revision	from.	2024-01-01
Kone AB	Service av hissar	from.	2024-01-01
Renall AB	Avfall – förpackningar	from.	2024-01-15
Tele2 (ComHem) Gruppavtal	Bredband, telefoni	from.	2024-04-01
Tele2 (ComHem) Gruppavtal	Digital-TV Bas	from.	2024-04-01
Länsförsäkringar Östgöta	Fastighetsförsäkring	from.	2024-05-01
Vikan Ekonomi AB	Ekonomisk förvaltning	from.	2024-11-27
E.ON Energilösningar AB	El	from	2024-12-01

Förlängda avtal

Följande avtal är förlängda tills vidare

BB-gruppen - Lås och nycklar	Underhållsservice		
CWS-boco Sweden AB	Entrémattor		
E.ON Energiinfrastruktur AB	Totalfjärrvärme	tom.	2037-03-09
Kiwa Inspecta AB	Besiktning hissar		
TESAB Fastighetsservice	Ute och inne		
Trisec AB	Serviceavtal Luftvärme		

Verksamhet under det gångna året

Elförbrukningen för fastigheten blev 78 727 (83 882) kWh, varav solcellsanläggningen genererat 13 694 (12 210) kWh. Den sammanlagda förbrukningen blev 133 470 (145 649) kWh, inklusive lägenheter. Leveranserna till elnätet uppgick till 6 152 (6940) kWh. Installationen av LED-belysning i trapphusen har sänkt el-förbrukningen med ca 4 000 kWh.

Fjärrvärmeförbrukningen uppgick till 113 114 (103 566) kWh. Flödet var 2 086 (2 193) kbm. Störningar i Luftvärme återvinningen har orsakat den högre förbrukningen.

Vattenförbrukningen var 2 292 (2 706) kbm. Under 2024 har en lägenhet varit obebodd större delen av året.

Källsorteringskärl installerades i soprummet i januari månad.

Funktionskontroll av ventilationssystem OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilationskontroll) utfördes den 8 april.

[Handwritten signatures and initials]

Årsstämma hölls den 16 april 2024 i Enebysalen, Kolmårdens Församlingshem, Östra Eneby.

Nya stadgar – på grund av ändringar i Bostadsrättslagen – antogs av Stämman.
Registrerades hos Bolagsverket 2024-05-15 13:35 R236650/24

Styrelsen beslöt att hålla årsavgifterna oförändrade. Den senaste ökningen var 10% från den 1 juli 2023. Hyror för garage och parkeringsplats är oförändrade från den 1 juli 2023.

Vårens städdag genomfördes den 2 maj. Höst städningen genomfördes den 23 oktober. Ett tjugotal medlemmar deltog vid varje tillfälle

En grillkväll anordnades den 8 augusti där ett trettital medlemmar deltog.

Lägenheterna besiktigades den 16 oktober. Styrelsens årliga besiktning av föreningens fastighet utfördes den 28 november.

I november monterades sensorstyrd belysning i soprummet. Hjärtstartarna flyttades till trapphusen så att de är lätt åtkomliga.

Radonmätning har gjorts i sju (7) lägenheter/hus under två månader: 10 oktober – 16 december. Samtliga lägenheter i markplan plus en lägenhet på varje plan i övrigt. Analysrapport har lämnats till berörd bostadsrättshavare.

Den 29 november utfördes uppföljning av takrengöring (2020) å våra hus.

En utredning är gjord om eventuell utökning av solcellsanläggningen. Styrelsen har tagit beslut att det för närvarande inte är aktuellt att utöka anläggningen.

Ett arbete har påbörjats avseende möjlighet och upplägg av laddningsmöjlighet för elbilar.

Verksamhet under det kommande året

Styrutrustning för våra hissar är föråldrad. Det finns inte längre reservdelar om utrustningen går sönder. En av, eller båda, hissarna kommer att få ny styrutrustning.

Gårdsbrunnar ska kontrolleras och eventuellt spolas.

Målning av samtliga fönster kommer att utföras i vår/sommar

En eller två grillkvällar. Vårstädning i maj och höststädning i oktober.

Styrelse

Styrelsen har, efter föreningsstämma och konstituerande möte 2024-04-16, följande sammansättning:

Mats Johansson	Ledamot	vald till 2026	Ordförande
Solweig Ahlgren	Ledamot	vald till 2025	Kassör
Inger Margareta Johansson	Ledamot	vald till 2025	Sekreterare
Björn Lundqvist	Ledamot	vald till 2026	Fastighetsansvarig
Jan Hellström	Suppleant	vald till 2026	
Britt Hallgren	Suppleant	vald till 2025	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 5 (6) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Fredrik Jonasson	Huvudansvarig
Eric Esbjörnsson	Suppleant

Valberedning

Angelica Grann	Sammanställande
Agnetha Andersson	

Föreningens stadgar

Föreningen beslöt på årsstämman den 16 april att anta de nya stadgar som cirkulerat bland medlemmarna. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2024-05-15 13:35 R236650/24.

Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	1 562 925 kr
Årets vinst	291 614 kr
	1 854 539 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till föreningens fond för yttre underhåll reserveras i enlighet med stadgarna.	255 966 kr
i ny räkning överförs	<u>1 598 573 kr</u>
	1 854 539 kr

Föreningens ekonomiska ställning

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

Handwritten signatures and initials:
SE, 7, WJn, etc.

RESULTATRÄKNING

	NOT	24-01-01 24-12-31	23-01-01 23-12-31
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 452 440	2 340 900
Hyresavgifter garage, p-platser		164 100	148 284
El-distribution		5 203	7 473
Övriga intäkter		3 258	12 355
Summa intäkter		2 625 001	2 509 012
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-435 168	-453 933
Taxebundna kostnader	2	-483 176	-535 174
Fastighetsförsäkring		-43 996	-44 644
Bredband, tele		-89 330	-86 650
Kabel-TV Digital Bas		-61 998	-59 544
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 113 668	-1 179 945
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-25 189	-20 629
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	3	-56 751	-56 836
Revisionsarvode		-8 125	-7 813
Arvode för ekonomisk förvaltning		-47 250	-44 374
Summa övriga externa kostnader		-137 315	-129 652
AVSKRIVNINGAR			
Avskrivning Fastigheter	4	-450 000	-725 000
Avskrivning Solcellsanläggning	6	-61 646	-61 646
Avskrivning Luftåtervinningssystem	7	-90 200	-90 000
Summa avskrivningar		-601 846	-876 646
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		772 172	322 769
FINANSIELLA POSTER			
Övriga intäkter			
Ränteintäkter		34 912	14 892
Ränteintäkter SKV		514	982
Summa övriga intäkter		35 426	15 874
Räntekostnader			
Räntekostnader för fastighetslån		-515 984	-369 075
Summa räntekostnader		-515 984	-369 075
Summa finansiella poster		-480 558	-353 201
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		291 614	-30 432
ÅRETS RESULTAT		291 614	-30 432

Handwritten signature and initials

TILLGÅNGAR		24-12-31	23-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	4	18 375 000	18 825 000
Mark	5	3 900 000	3 900 000
Solcellsanläggning	6	149 179	210 825
Luftåtervinningssystem	7	1 054 800	1 145 000
Summa materiella anläggningstillgångar		23 478 979	24 080 825
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 478 979	24 080 825
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	116 537	112 216
Summa kortfristiga fordringar		116 537	112 216
Kortfristiga placeringar			
Multi Asset 50 A1		135 000	0
Multi Asset 25 A1		325 000	145 000
Summa kortfristiga placeringar		460 000	145 000
Kassa och bank			
Handkassa		0	331
Handelsbanken		1 064 898	961 259
Länsförsäkringar Bank		467 477	454 091
Summa kassa och bank		1 532 375	1 415 681
Summa omsättningstillgångar		2 108 912	1 672 897
SUMMA TILLGÅNGAR		25 587 891	25 753 722

[Handwritten signatures and initials]

BALANSRÄKNING

NOT

24-12-31

23-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

10

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

9 400 000

9 400 000

Föreningens fond för yttre underhåll

943 300

886 412

Summa bundet eget kapital

10 343 300

10 286 412

Fritt eget kapital

Balanserat vinst eller förlust

1 562 925

1 650 245

Årets resultat

291 614

-30 432

Summa fritt eget kapital

1 854 539

1 619 813

Summa eget kapital

12 197 839

11 906 225

Långfristiga skulder

Fastighetslån

12 425 000

12 875 000

Kortfristiga skulder

11

Kortfristig del av fastighetslån

500 000

500 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkt

465 052

472 497

Summa kortfristiga skulder

965 052

972 497

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 587 891

25 753 722

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

27 600 000

27 600 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

[Handwritten signature]

KASSAFLÖDESANALYS

	24-01-01 24-12-31	23-01-01 23-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	291 614	-30 432
Justeringar för poster som inte ingår i Kassaflödet (avskrivningar)	601 846	560 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	893 460	530 164
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 321	19 231
Ökning (+) Minskning (-) av rörelseskulder	-7 445	9 049
Kassaflöde från den löpande verksamheten	881 694	558 444
Investeringsverksamheten		
Förvärv fonder	-315 000	-145 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-125 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-315 000	- 270 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-450 000	-725 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-450 000	-725 000
Årets kassaflöde	116 694	-436 556
Likvida medel vid årets början	1 415 681	1 852 237
Likvida medel vid årets slut	1 532 375	1 415 681

[Handwritten signature]

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.

Avskrivning på luftvärmeåtervinningssystemet görs med 7 % 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.

[Handwritten signature]

NOTER

1. Fastighetsskötsel	2024	2023
Trädgårdsskötsel	26 740	1 839
Arvode teknisk förvaltning	146 432	142 576
Snöröjning/halkbekämpning	22 534	50 065
Hissar	47 635	63 609
Övriga fastighetskostnader	191 827	195 844
	435 168	453 933
 2. Taxebundna kostnader	 2024	 2023
El	141 259	155 704
Fjärrvärme	151 044	197 183
Vatten	88 852	95 186
Renhållning	42 511	28 985
Fastighetsavgift 2023	-	58 116
Fastighetsavgift 2024	59 510	-
	483 176	535 174
 3. Ersättning till Styrelse	 2024	 2023
Styrelsearvoden	50 998	50 998
Arbetsgivaravgift 31,42 %	4 398	4 398
Arbetsgivaravgift 10,21 %	510	510
Bilersättning	845	930
	56 751	56 836
 4. Byggnader	 24-12-31	 23-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	33 100 000	33 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 100 000	33 100 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-14 275 000	-13 550 000
Årets avskrivningar	-450 000	-725 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 725 000	-14 275 000
 Bokfört värde	 18 375 000	 18 825 000
 Taxeringsvärde byggnader	 36 409 000	 36 409 000

Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.

5. Mark	24-12-31	23-12-31
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	12 000 000	12 000 000
6. Solcellsanläggning	24-12-31	23-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	616 461	616 461
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	616 461	616 461
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-405 636	-343 990
- Årets avskrivningar enligt plan	-61 646	-61 646
Utgående avskrivningar enligt plan	-467 282	-405 636
Utgående planenligt restvärde	149 179	210 825
7. Luftåtervinningssystem	24-12-31	23-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 325 000	1 200 000
Inköp	0	125 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 325 000	1 325 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-180 000	-90 000
- Årets avskrivningar enligt plan	-90 200	-90 000
Utgående avskrivningar enligt plan	-270 200	-180 000
Utgående planenligt restvärde	1 054 800	1 145 000
8. Inventarier	24-12-31	23-12-31
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

Handwritten signature and initials

9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24-12-31	23-12-31
Skattekonto	55 879	53 160
Förutbetalda försäkringspremier	16 575	15 129
Övriga interimsfordringar	44 083	43 927
	116 537	112 216

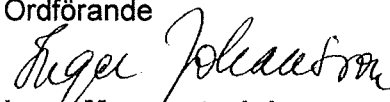
10. Eget kapital	Inbetalda Insatser	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 400 000	886 412	1 650 245	-30 432
Disposition av föregående års resultat		56 888	-87 320	30 432
Uttag ur fond för yttre UH		0		
Årets resultat				291 614
Belopp vid årets utgång	9 400 000	943 300	1 562 925	291 614

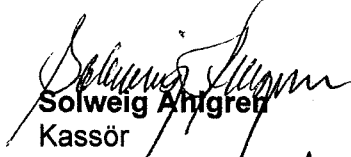
11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24-12-31	23-12-31
Beräknad fastighetsskatt	117 626	113 852
Kortfristiga skulder	6 381	930
Upplupna utgiftsräntor	41 268	1 521
Förutbetalda hyror och månadsavgifter	217 470	218 370
Övriga interimsskulder	82 307	137 824
	465 052	472 497

Norrköping 2025-03-06

Bostadsrättsföreningen Eneby Park


Mats Johansson
Ordförande


Inger Margareta Johansson
Sekreterare


Solweig Ahlgren
Kassör


Björn Lundqvist
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har utfärdats 2025-03-10


Fredrik Jonasson
Revisor