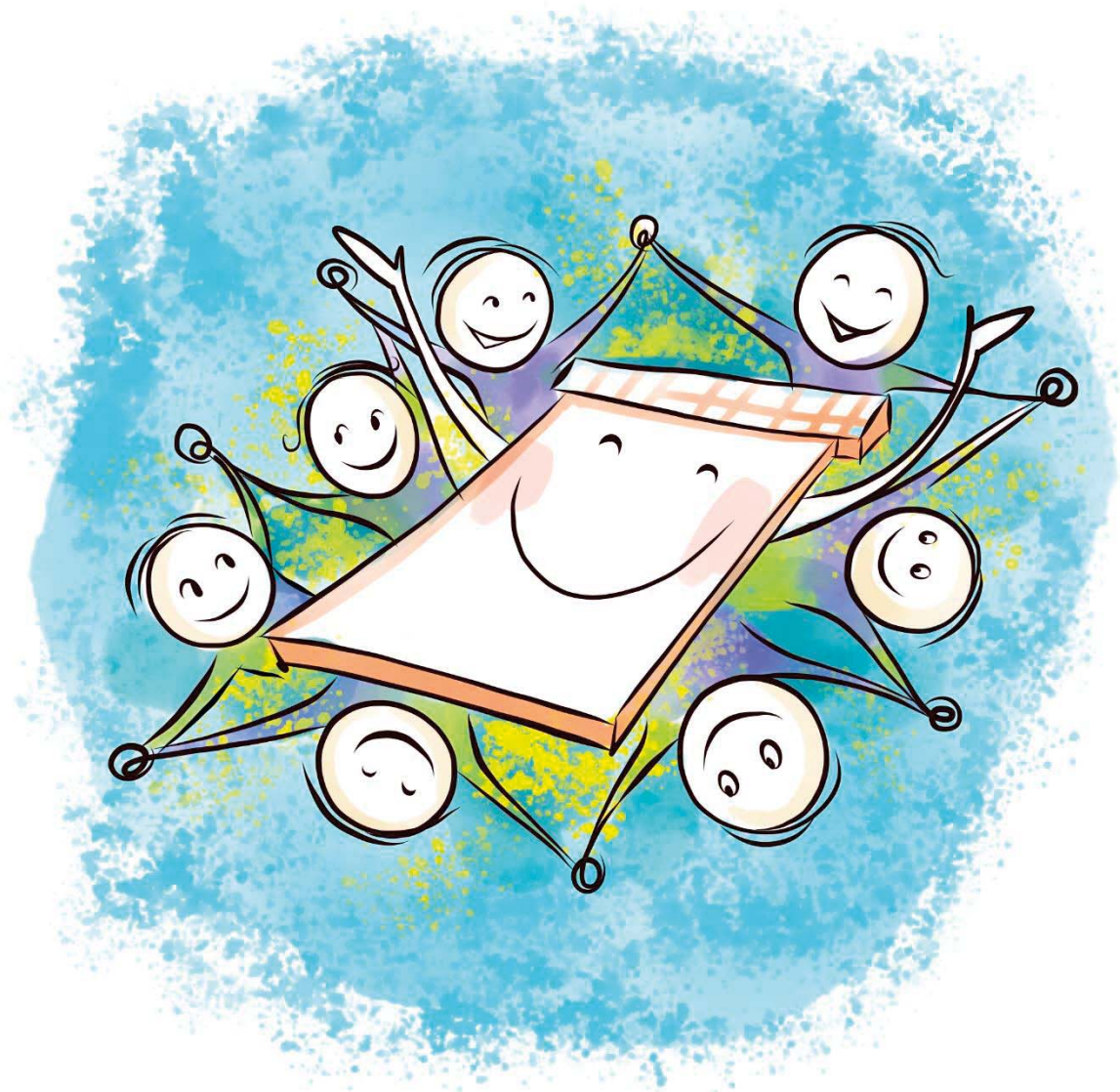


Årsredovisning 2020

BRF Eneby Torg



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	5
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	15
Revisionsberättelse	16

Styrelsen för BRF Eneby torg, med säte i Danderyd, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2019 - 30 juni 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är under kontroll. Via årsavgifterna och övriga intäkter till föreningen ska kommande underhåll finansieras och styrelsen gör därför en budget som ligger till grund för bl a detta. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas till föreningens plan för underhåll. Eftersom fastigheten är relativt ny är underhållskostnaderna fortfarande rimliga. Föreningen skall verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan därför variera över åren beroende på olika nödvändiga åtgärder. Föreningen har hittills kunnat visa goda resultat. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas i avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan 2017 - 2046.
- Inga större underhåll är planerade under det närmaste året.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade det kommande verksamhetsåret.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning, samt lokaler under avtalad tid. Upplåtelsen får omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet och lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-05-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-18 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Gunnel Bohman	ordförande
Marie-Louise Ylikangas	kassör
Roger Hammar	sekreterare
Homayoon Moussavian	ledamot
Jan Holmlund	ledamot
Lars Enulf	ledamot
Gunnel Huss	ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda möten. Utöver dessa har delar av styrelsen haft ytterligare ett 30-tal möten med entreprenörer, jurister, förvaltare samt med Arcona och

Teknikgruppen. Styrelsen har också under året behandlat en stor mängd ärenden och frågor som inkommit via mail och telefonsamtal.

Revisorer

Anneli Richardson	ordinarie extern	RSM
Jonas Hild	ordinarie intern	

Valberedning

Niklas Eriksson	sammankallande
Ann Mari Nilsson	
Eva Thunander	
Elisabeth Lönn Nyberg	
Christer Morén	

Stämman

Ordinarie föreningsstämma för verksamhetsåret 2018/2019 hölls den 23.10.2019

Fastighetsfakta

Föreningen har sitt säte i DANDERYD. Föreningens fastighet förvärvades 2009 och har fastighetsbeteckningen Släden 4.

Fullvärdesförsäkring finns hos Brandkontoret. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme. Leverantör är Adven Sverige AB.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2009-2012 och består av 5 flerbostadshus.

Värdeår är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 18 112 kvm, varav 10 011 kvm utgör lägenhetsyta och 3 459 kvm utgör lokalyta. Garageytan uppgår till 4 642 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 111 lägenheter med bostadsrätt samt 14 lokaler med hyresrätt och olika löptider.

Lägenhetsfördelning:

2 rok 20 st

3 rok 42 st

4 rok 38 st

5 rok 11 st

Kommersiella hyresgäster

ICA Nära

Konditori Kardemumma

Lloyds Apotek

Enebybergs vårdcentral

Sannas Tyger

Marinos hårsalong

Salong Santé

Restaurang Indian Khusboo

Restaurang Thai & Sushi



Eneby servicebutik
Gergi sko & nyckelservice
Enebybergs sjukgymnastik & rehab
Aimo Park Sweden
Adven Sverige

Förvaltning och väsentliga avtal

Leverantör

Teknisk förvaltning

FSS Fastighetservice AB

Fastighetsskötsel

FSS Fastighetservice AB

Ekonomisk förvaltning inkl. hyresförvaltning

Storholmen Förvaltning AB

Städning

Politan Städ AB

Markskötsel

Bredablick förvaltning AB från 1.5.2020

Bokdals Trädgårdsanläggningar t.o.m 30.4.2020

Snöröjning

Nice Garden Danderyd AB

Hissar

Stockholm Hiss-Service AB från 1.12.2019

Schindler Hiss AB t.o.m 30.11.2019

TV/internet/telefoni

Telia Sonera Sverige AB

El

E.ON Sverige AB

Värme

Adven Sverige AB

Vatten

Roslagsvatten AB

Sophämtning

Suez Sita Sverige AB

Lås, dörrar och säkerhet

Schneider Electric AB, AssaAbloy AB

Tillsyn av pumpinstallationer

Pumphuset i Sverige AB

Parkering

Aimo Park

Föreningens ekonomi

Även detta verksamhetsår blev resultatet gott. Ekonomin är stark med god likviditet och årets resultat visar ett överskott på ca 2,8 Mkr.

Som tidigare gäller att räntekostnaderna på föreningens stora gemensamma lån är avgörande för vår framtida ekonomiska situation. Styrelsens strategi är att amortera när utrymme finns. Den dag ränteläget blir mer normalt kommer detta att hjälpa föreningen att behålla sin stabila ekonomiska



situation. I januari omsattes två lån och samtidigt amorterades 4 Mkr. Under de senaste sex åren har föreningen amorterat ca 22,8 Mkr.

Medlemmarnas årsavgifter har legat på samma nivå sedan 2011 vilket i realiteten är detsamma som en reell sänkning av dessa. Ingen höjning av årsavgifterna är planerad för kommande verksamhetsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen avhöll sin ordinarie föreningsstämma den 23 oktober 2019. Vid stämman valdes fyra nya ledamöter in i styrelsen. 88 medlemmar varav 68 röstberättigade deltog vid stämman.

Förhandlingarna med byggbolaget Arcona pågår ännu och flera reparationsarbeten har utförts under året. Ett större arbete som utförts under en längre tid är byte av ekpaneler uppe på terrasserna. De hade monterats felaktigt och därför blivit fuktiga och missfärgade. Under en besiktning upptäcktes det byggtkniska felet och Arcona tvingades åtgärda detta. I oktober 2019 och i juni 2020 genomfördes två stora efterbesiktningar som resulterade i att vi fick förlängd garantitid på vissa arbeten. Under budgetåret har föreningens interna Teknikgrupp tillsammans med Arcona hållit nio s.k. Uppföljningsmöten. Teknikgruppen är styrelsens stöd i frågor som har att göra med besiktningar och reklamationer. Förutom dessa uppföljningsmöten har även ett stort antal andra möten hållits med Arcona för att diskutera viktiga sakfrågor gällande fastigheten.

En väsentlig händelse under det gångna året har i allra högsta grad varit Coronapandemin. Den har påverkat oss alla på ett eller annat vis. Flera av våra kommersiella hyresgäster hade några tuffa månader under våren och vi bestämde oss då för att följa regeringens stödpaket och lämna en tillfällig hyresrabatt under kvartal två till dem i särskilt utsatta branscher. Till vår stora glädje verkar kunderna nu vara på väg tillbaka och det börjar gå bra för våra företagare igen. Hyresreduktionen belastade föreningen med ca 129 000 kr men som det är utlovat kommer vi under kommande budgetår att få tillbaka hälften, dvs 64 500 kr, från staten.

Vår populära Julmarknad gick av stapeln den 30:e november 2019 men tyvärr tvingades vi ställa in Vårmarknaden i maj 2020 på grund av pandemin.

Två hyresavtal har omförhandlats under året. Restaurang Thai & Sushi och Apoteket Lloyds har båda förlängts med tre år.

Den 1:a november 2019 öppnade Salong Santé på torget. De tog över efter M & J och är en skönhetsalong som erbjuder fotvård, nagelvård, hårvård samt ansiktsbehandlingar och massage.

Den 1:a december 2019 bytte vi leverantör av hiss-service och vi har under budgetåret lyckats sänka våra kostnader för hissreparationer med ett sex-siffrigt tal.

Den 1:a maj 2020 bytte vi mark- och trädgårdsfirma. Vi har nu Bredablick förvaltning AB som sköter grönskan på vårt torg och i våra trädgårdar.

För att hålla medlemmarna underrättade om vad som är av betydelse för oss alla under året har nio informationsbrev mailats ut till våra boende.



Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 111 st
Överlåtelser under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 167 st
Tillkommande medlemmar: 13 st
Avgående medlemmar: 13 st
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 167 st

Förändring av likvida medel	2019/2020	2018/2019
Likvida medel vid årets början	8 187 026	7 002 774
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	12 155 918	12 645 372
Finansiella intäkter	10 764	
Mottagna depositioner	100 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	312 466
	12 266 682	12 957 838
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	5 865 368	6 577 730
Finansiella kostnader	1 660 416	1 839 305
Ökning av kortfristiga fordringar	74 696	143 412
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	4 000 000	3 213 139
Minskning av kortfristiga skulder	1 158 415	0
	12 758 895	11 773 586
Likvida medel vid årets slut	7 694 813	8 187 026
Årets förändring av likvida medel	-492 213	1 184 252

2 AH

Flerårsöversikt	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	550	550	550	550	550
Hyror kr/kvm hyresrättsyta	1 653	1 659	1 585	1 612	1 424
Lån kr/kvm bostadsrättsyta	16 582	16 981	17 302	17 652	18 449
Lån kr/kvm totalyta	12 323	12 620	12 859	13 119	13 711
Elkostnad kr/kvm totalyta	24	25	20	22	24
Värmekostnad kr/kvm totalyta	103	105	106	109	120
Vattenkostnad kr/kvm totalyta	17	15	15	17	16
Kapitalkostnader kr/kvm totalyta	122	136	129	166	209
Nettoomsättning tkr	11 490	11 946	11 702	11 745	11 094
Resultat efter finansiella poster tkr	2 816	2 404	2 726	6 969	1 612
Soliditet (%)	68,3	67,4	66,9	66,3	64,8

Ytutppgifter enligt taxeringsbesked 13 470 kvm, varav 10 011 kvm bostäder och 3 459 kvm lokaler.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	346 111 000	2 434 926	7 093 870	2 403 904	358 043 700
Avättning yttre fond enligt stämmobeslut		840 000	-840 000		0
Disposition av föregående års resultat:			2 403 904	-2 403 904	0
Årets resultat				2 816 465	2 816 465
Belopp vid årets utgång	346 111 000	3 274 926	8 657 774	2 816 465	360 860 165

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	8 657 774
Årets resultat	2 816 465
	11 474 239

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll	916 800
I ny räkning överföres	10 557 439
	11 474 239

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



Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	11 490 035	11 945 840
Övriga rörelseintäkter	3	665 883	699 532
Summa rörelseintäkter		12 155 918	12 645 372
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-5 106 893	-5 639 167
Övriga externa kostnader	5	-577 001	-720 699
Arvoden	6	-181 474	-217 864
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 824 433	-1 824 433
Summa rörelsekostnader		-7 689 801	-8 402 163
Rörelseresultat		4 466 117	4 243 209
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 764	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 660 416	-1 839 305
Summa finansiella poster		-1 649 652	-1 839 305
Resultat efter finansiella poster		2 816 465	2 403 904
Resultat före skatt		2 816 465	2 403 904
Årets resultat		2 816 465	2 403 904

↪ *StB*

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	520 633 202	522 457 635
Summa materiella anläggningstillgångar		520 633 202	522 457 635
Summa anläggningstillgångar		520 633 202	522 457 635
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		45 953	83 496
Övriga fordringar	9	188 700	48 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	216 988	245 069
Summa kortfristiga fordringar		451 641	376 945
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 694 813	8 187 026
Summa kassa och bank		7 694 813	8 187 026
Summa omsättningstillgångar		8 146 454	8 563 971
SUMMA TILLGÅNGAR		528 779 656	531 021 606

9 11

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		346 111 000	346 111 000
Fond för yttre underhåll		3 274 926	2 434 926
Summa bundet eget kapital		349 385 926	348 545 926
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 657 774	7 093 870
Årets resultat		2 816 465	2 403 904
Summa fritt eget kapital		11 474 239	9 497 774
Summa eget kapital		360 860 165	358 043 700
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	166 000 000	170 000 000
Summa långfristiga skulder		166 000 000	170 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		278 357	441 700
Övriga skulder		580 320	527 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 060 814	2 008 228
Summa kortfristiga skulder		1 919 491	2 977 906
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		528 779 656	531 021 606

a H

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 (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Eventuell avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas:

Byggnader 200 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Årsavgifter	5 550 180	5 551 680
Hyror lokaler momspliktiga	5 388 023	5 404 907
Hyror lokaler	329 276	333 034
Hyror garage	657 380	656 220
Reduktion hyror	-129 125	0
Reduktion övrigt	-305 700	0
	11 490 034	11 945 841

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Kabel-TV intäkter	366 821	372 960
Värmeintäkter	128 000	128 000
Sophämtning	1 400	1 050
Överlåtelse/pantsättning	14 948	8 935
Avgift andrahandsuthyrning	4 292	0
Öresutjämning	43	4
Fakturerade kostnader	133 098	185 853
Övriga intäkter	17 282	2 730
	665 884	699 532

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Fastighetsskötsel entreprenad	0	91 141
Fastighetsskötsel beställning	278 702	121 804
Fastighetsskötsel gård entreprenad	166 319	89 794
Fastighetsskötsel gård beställning	0	8 527
Snöröjning och sandning	29 643	79 393
Städning entreprenad	292 300	274 932
Städning beställning	62 337	9 092
Sotning	1 076	0
Hissbesiktning	14 931	20 190
Besiktningar ombyggnationer	53 835	144 612
Serviceavtal	273 882	62 438
Bevakning/jour	0	9 668
Brand- och skalskydd	19 316	3 057
Klottersanering/åtgärd skadegörelse	2 138	0
Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel	42 306	18 563
Reparation brand och skyddsinstallationer	0	7 407
Reparation hissinstallationer	212 324	352 952
Reparation hårdgjorda ytor	0	5 985
Reparation lokaler	7 746	0
Reparation fastighetsgemensamma utrymmen	16 279	0
Reparation tvättutrustning	5 647	15 574
Reparation låsinstallationer	48 630	39 342
Reparation vatten och avlopp (VVS)	28 644	50 663
Reparation värmesystem	38 699	79 725
Reparation ventilationssystem	43 599	36 471
Reparation elinstallationer	79 694	197 788
Reparation tele/TV/porttelefon	27 552	1 336
Reparation övrigt	7 531	0
Reparation fastighetsgem installationer	25 624	4 853
Reparation tak och fasad	11 613	0
Reparation fönster och dörrar	18 730	11 079

g. H

Reparation entréer/portar/trapphus	42 707	24 712
Reparation garage/parkering	9 247	8 008
Reparation vattenskador	2 475	0
Underhåll fastighetsgemensamma utrymmen	9 123	4 622
Underhåll ventilationssystem	14 756	32 761
Övrigt underhåll	160 598	267 882
El	324 161	337 399
Värme	1 386 387	1 425 780
Vatten och avlopp	229 264	208 560
Sophämtning/renhållning	278 553	256 402
Momsjusterad driftkostnad	0	313 014
Försäkring	191 405	179 278
Kabel-TV/bredband/internet	343 120	398 366
Fastighetsskatt	306 000	446 000
	5 106 893	5 639 170

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Lokalhyra	2 050	3 054
Kreditupplysning	0	664
Inkassokostnader	277	438
Kontorsmateriel	12 750	16 514
Tele- och datakommunikation	14 311	17 894
Porto	130	30
Övriga förluster	23 831	0
Revisionsarvode extern revisor	69 337	76 500
Föreningskostnader	10 285	13 109
Styrelseomkostnader	34 587	664
Bankkostnader	-14 771	-36 374
Bolagsverket, registreringsavgifter	700	700
Tidskrifter, facklitterat m m	214	13 884
Förvaltningsarvode, enligt avtal	135 812	153 699
Förvaltningsarvode, beställningar	59 140	153 483
Hantering överlåtelse/pantsättningar	3 955	11 364
Konsultarvode	196 404	216 623
Övriga kostnader	27 988	78 455
	577 000	720 701

↪ 

Not 6 Arvoden

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Styrelse och internrevisor	135 952	134 012
Teknikgruppen	24 991	49 269
Sociala avgifter	20 531	34 583
	181 474	217 864

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Byggnader	1 824 433	1 824 433
	1 824 433	1 824 433

Not 8 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	534 316 418	534 316 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	534 316 418	534 316 418
Ingående avskrivningar	-11 858 782	-10 034 349
Årets avskrivningar	-1 824 433	-1 824 433
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 683 215	-11 858 782
Utgående redovisat värde	520 633 203	522 457 636
Taxeringsvärden byggnader	207 000 000	195 000 000
Taxeringsvärden mark	98 600 000	74 600 000
	305 600 000	269 600 000
Bostäder	268 000 000	225 000 000
Lokaler	37 600 000	44 600 000
	305 600 000	269 600 000

Not 9 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	114 987	44 667
<i>q Alt</i>	114 987	44 667

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Försäkring	179 735	175 065
Övriga interimfordringar	37 252	70 004
	216 987	245 069

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2020-06-30	2019-06-30
Swedbank Hypotek	1,363	2020-01-20	0	46 000 000
Nordea Hypotek	1,050	2020-11-11	40 500 000	40 500 000
Nordea Hypotek	0,760	2022-12-21	37 000 000	39 500 000
Nordea Hypotek	0,840	2021-12-15	44 000 000	44 000 000
Nordea Hypotek	0,720	2022-01-20	44 500 000	0
			166 000 000	170 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	300 000 000	300 000 000
	300 000 000	300 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Ränta	270 825	293 481
Förutbetalda avgifter och hyror	469 878	1 548 621
Övriga interimsskulder	320 111	166 126
	1 060 814	2 008 228

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

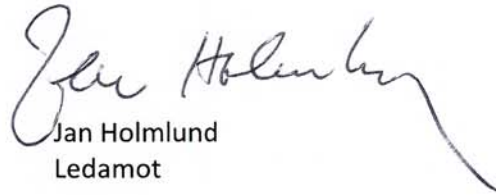
Föreningen bytte ekonomisk förvaltare den 1.7.2020 till Bredablick förvaltning AB.

↪ *Att*

Enebyberg 2020-10-15



Gunnel Bohman
Ordförande



Jan Holmlund
Ledamot



Gunnel Huss
Ledamot



Homayoon Moussavian
Ledamot



Lars Enulf
Ledamot



Roger Hammar
Ledamot



Marie-Louise Ylikangas
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-15



Anneli Richardson
Auktoriserad revisor



Jonas Hild
Intern revisor

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 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige,

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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina (våra) uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 2019-07-01 – 2020-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och 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 betryggande 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Danderyd den 15 oktober 2020



Anneli Richardson
Auktoriserad revisor



Jonas Hild
Internrevisor

